

ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Шугаева Н.А., студент 2 курса магистратуры факультета
агротехнологий земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Провалова Е.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

Ключевые слова: Кадастровая стоимость, налог, имущество, оценка недвижимости, комиссия, суд, исковое заявление

Данная работа посвящена раскрытию проблемы, связанной с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости. Рассмотрены основания и порядок оспаривания, а также выявлены причины завышенной кадастровой стоимости.

Введение. Вследствие государственной оценки, проводимой в последние годы, стоимость объектов недвижимости в большинстве случаев превысила реальную рыночную стоимость в несколько раз, что вызвало у граждан много вопросов и спорных моментов. Ни для кого не секрет, что недвижимое имущество облагается налогом, а с 2015 года кадастровая стоимость прямо влияет на размер налога, подлежащего уплате [1].

Цель работы. Раскрыть проблемы, связанные с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости, рассмотреть основания и порядок оспаривания, выявить причины завышенной кадастровой стоимости.

Результаты исследований. Основаниями для оспаривания в 2024 году являются недостоверные данные об объекте недвижимости, используемые при проведении кадастровой оценки - например, сведения с техническими или арифметическими ошибками, а также неправильно установленная рыночная стоимость объекта до начала процедуры оценки кадастровой стоимости.

Оспорить кадастровую стоимость может каждый гражданин, который считает, что были допущены ошибки и нарушены его права.

Действующее законодательство предусматривает два варианта процедуры оспаривания: в комиссии при государственном бюджетном учреждении, которое проводило оценку и в суде [2].

Однако с 1 января 2026 года сразу обращаться в суд будет нельзя - сначала нужно подать заявление в комиссию при государственном бюджетном учреждении, которое проводило оценку. Оно должно решить, есть ли основания удовлетворить заявление об установлении кадастровой стоимости на уровне рыночной или нет. Часть регионов уже сейчас работает по такому порядку оспаривания. При этом рассмотрение в комиссии имеет ряд преимуществ перед судебным: быстрое рассмотрение спора; отсутствие судебных расходов; возможность оспорить решение комиссии, в судебном порядке. Заявление об оспаривании подается в течение 5 лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о соответствующей кадастровой стоимости.

К заявлению прилагаются: выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта; правоподтверждающий документ - выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или копия правоустанавливающего документа; отчет об оценке рыночной стоимости на бумаге и в электронном виде с электронной подписью [3].

При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных, и сведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях [4].

По итогам его рассмотрения комиссия принимает решение об удовлетворении требований и необходимости пересчета кадастровой стоимости либо об отказе. При выявлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, бюджетное учреждение обязано проверить, допущена ли выявленная ошибка в отношении иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных, и при необходимости пересчитать их стоимость. Для оспаривания кадастровой стоимости в суде необходимо составить исковое заявление и собрать тот же пакет документов, что и для комиссии. Если суд вынес положительное решение об уменьшении кадастровой стоимости, алгоритм действий такой: дождаться, пока решение суда вступит в законную силу, затем получить его заверенную копию и после подать

заявление на внесение изменений в кадастр и приложить заверенную копию решения суда [5].

Из выше сказанного можно сделать вывод, что система кадастровой оценки имеет существенные недочеты, в связи с чем налогоплательщики столкнулись со значительным увеличением налогов. Собственникам недвижимого имущества необходимо быть в курсе кадастровой стоимости объектов недвижимости. В случае обнаружения завышенной кадастровой стоимости не следует пренебрегать своими правами и допускать их нарушение.

Причинами завышенной кадастровой стоимости объектов недвижимости являются методические ошибки, пробелы и несоответствия в ценообразующих характеристиках. Массовый характер оценки не позволяет объективно учесть индивидуальные характеристики отдельно взятого объекта недвижимости. Никуда не денешь и человеческий фактор, поэтому ошибки случаются. По разным причинам бюджетные учреждения не всегда корректно определяют группу, в которую должен быть определен оцениваемый объект недвижимости. Неверно установленный вид разрешенного использования может кардинально менять финальную цифру кадастровой стоимости

Закключение. Для профилактики ошибок, при расчете кадастровой стоимости, целесообразно предоставить декларацию о характеристиках объекта недвижимости на стадии сбора бюджетным учреждением информации об оцениваемых объектах, с целью правильного определения целевого назначения и фактического использования. Скорректировать вид разрешённого использования - исключить неактуальный вид использования из множественного или привести его в соответствие с федеральным Классификатором [6].

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 02.11.2013 г. №307-ФЗ // Система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.07.2016 г. №237-ФЗ // Система «Консультант Плюс».

3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 г. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке № П/0336. // Информационно-правовой портал «Гарант».

4. Провалова, Е.В. Теоретические основы оценки недвижимости / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Наука и Образование. – 2020. – Т. 3. №3. – С. 106.

5. Методические указания о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: утв. Росреестром 04.08.2021г. // Информационно-правовой портал «Гарант».

6. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков № П/0412. // Информационно-правовой портал «Гарант».

CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS

Shugaeva N.A.

Scientific supervisor – Provalova E.V.

FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *Cadastral value, tax, property, real estate valuation, commission, court, statement of claim*

This work is devoted to the disclosure of the problem associated with challenging the cadastral value of real estate. The grounds and procedure for contesting are considered, as well as the reasons for the overestimated cadastral value are identified.