

УДК 332.36

***ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА ЭФФЕКТИВНОСТИ  
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ С УЧЕТОМ СПОСОБА ОСПАРИВАНИЯ***

***Лукашенко Т.Р.***

*к.э.н., доцент,*

*Уральский государственный экономический университет,*

*Екатеринбург, Россия*

**Аннотация**

В статье раскрываются особенности проведения анализа эффективности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков организаций с учетом планируемого способа оспаривания. Приводится набор показателей, необходимых для определения эффективности и целесообразности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от выбранного способа оспаривания. Делается вывод о целесообразности учета способа оспаривания при проведении анализа эффективности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков организаций.

**Ключевые слова:** анализ эффективности оспаривания, оспаривание кадастровой стоимости, кадастровая стоимость земельных участков, показатели эффективности, исходные данные, способ оспаривания.

***ABOUT THE FEATURES OF THE ANALYSIS EFFECTIVENESS OF  
CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS OF  
ORGANIZATIONS AVERAGE***

***Lukashenok T.R.***

*PhD in economics, associate professor,*

## **Abstract**

The article describes the peculiarities of analysis of the effectiveness of challenging the cadastral value of land plots of the organizations taking into account the planned method of contestation. Provides a set of indicators to determine the effectiveness and feasibility of challenging the cadastral value of land plots depending on the selected method of contestation. The conclusion about expediency of the account of the way challenging in the analysis of the effectiveness of contesting the cadastral value of land organizations.

**Key words:** efficiency analysis of the contestation, the contestation of the cadastral value, the cadastral value of land, performance indicators, baseline data, and the way to challenge.

Вопросы снижения кадастровой стоимости земельных участков для организаций разных организационно-правовых форм на протяжении нескольких лет не теряют своей актуальности [7; 8]. Это обусловлено возможностью уменьшения налогооблагаемой базы, ставки арендной платы, выкупной цены и т. п. [2, 41]. Однако, на проведение мероприятий по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков организации несут определенные финансовые затраты. Определить обоснованность предстоящих финансовых затрат позволит проведение анализа эффективности процедуры оспаривания кадастровой стоимости земельных участков.

Анализ эффективности процедуры оспаривания кадастровой стоимости земельных участков организаций целесообразно проводить с использованием следующих исходных данных: данные, позволяющие идентифицировать земельный участок (кадастровый номер, площадь и др.); кадастровая стоимость земельного участка; ориентировочная рыночная стоимость земельного участка;

затраты на оценку; дата определения кадастровой стоимости; дата принятия акта об утверждении кадастровой стоимости [3, 1063].

Приведенные исходные данные позволят произвести расчет показателей, отражающих количественные характеристики при определении эффективности процедуры оспаривания кадастровой стоимости земельных участков организаций:

1. Процент превышения кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной стоимостью.

2. Экономия по земельному налогу.

3. Экономический эффект за первый год.

4. Срок окупаемости [3, 1065].

С целью определения эффективности процедуры оспаривания необходимо учитывать качественные показатели. В данном случае таковым будет являться период проведения последующей государственной кадастровой оценки (далее — период переоценки), установить который возможно исходя из норм действующего законодательства о государственной кадастровой оценке на основе данных о дате определения кадастровой стоимости и дате принятия акта об утверждении кадастровой стоимости [3; 5; 6].

Проведение анализа эффективности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков организаций, по нашему мнению, целесообразно осуществлять с учетом выбранного способа оспаривания (в судебном порядке; в административном порядке — через комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — комиссия по оспариванию)) [1; 2], определяющего особенности анализа.

Так, в случае, если оспаривание планируется проводить в судебном порядке, комплекс вышеперечисленных показателей для определения эффективности и целесообразно проведения данных мероприятий является достаточным.

Административному порядку оспаривания должен предшествовать анализ эффективности с использованием дополнительных исходных данных и показателей, что обусловлено законодательными нормами [4].

Комиссия по оспариванию уполномочена принимать положительное решение о снижении кадастровой стоимости в случае, если разница между кадастровой и рыночной стоимостью составляет не более тридцати процентов [4]. Превышение данного порога требует предоставления дополнительных документов, а именно положительного экспертного заключения саморегулируемой организацией оценщиков, что как следствие увеличивает финансовые вложения на проведение мероприятий по оспариванию.

Учитывая ограничения в части процентного превышения кадастровой стоимости над рыночной, при выборе административного способа оспаривания анализ эффективности оспаривания кадастровой стоимости с целью минимизации рисков целесообразно проводить с использованием следующих дополнительных исходных данных и показателей:

1. Помимо показателя экономии по земельному налогу необходимо произвести расчет экономии по земельному налогу при снижении кадастровой стоимости до 30%, исходными данными для которого будет являться кадастровая стоимость земельного участка при снижении до 30%.

2. Экономический эффект за первый год следует дополнить аналогичным показателем, рассчитанным с учетом снижения кадастровой стоимости до 30%.

Таким образом, при выборе административного способа оспаривания кадастровой стоимости анализ эффективности оспаривания кадастровой стоимости будет включать следующие этапы:

1. Определение исходных данных:

- данные, позволяющие идентифицировать земельный участок (кадастровый номер, площадь и др.);

- кадастровая стоимость земельного участка;

- кадастровая стоимость земельного участка при снижении до 30%;
- ориентировочная рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на оценку;
- дата определения кадастровой стоимости;
- дата принятия акта об утверждении кадастровой стоимости.

## 2. Расчет количественных показателей:

- процент превышения кадастровой стоимости над среднерыночной;
- экономия по земельному налогу при установлении кадастровой стоимости равной рыночной;
- экономия по земельному налогу при снижении кадастровой стоимости до 30%;
- экономический эффект за первый год при установлении кадастровой стоимости равной рыночной;
- экономический эффект за первый год при снижении кадастровой стоимости до 30%;
- срок окупаемости.

## 3. Соотношение количественных показателей с периодом возможной переоценки.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что планируемый способ оспаривания кадастровой стоимости земельных участков определяет особенности проведения анализа эффективности оспаривания, заключающиеся в необходимости применения более широкого набора показателей в определенных случаях. Осуществление анализа с учетом способа оспаривания позволит определить целесообразность и эффективность проведения процедуры оспаривания и минимизировать возможные риски организации, связанные с понесением необоснованных финансовых затрат на проведение мероприятий по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков.

### **Библиографический список:**

1. Жданова Р., Гвоздева О., Рассказова А. Практика оспаривания кадастровой стоимости земельных участков [Текст] / Р. Жданова, О. Гвоздева, А. Рассказова // Московский экономический журнал. - 2017. - № 1. - С. 25.
2. Кадырова Е.Н., Рыбаков Р.Н. Обзор изменений порядка определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества [Текст] / Е.Н. Кадырова, Р.Н. Рыбаков // Экономика и экология территориальных образований. - 2017. - № 2. - С. 41-46.
3. Лукашенко Т.Р. Особенности определения эффективности процедуры оспаривания кадастровой стоимости земельных участков организаций [Текст] / Т.Р. Лукашенко // Экономика и предпринимательство. - N 6. - 2017. - С. 1063 - 1067.
4. Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 N 263 (ред. от 16.05.2013, с изм. от 03.03.2017) "Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. N 69 "Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости" [Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 26.07.2017)
5. Федеральный закон от 29.07.1998 N135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017) [Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 26.07.2017)
6. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" [Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 26.07.2017)
7. Федотова М.А., Григорьев В.В. Кадастровая стоимость недвижимости: 8 проблем ее оспаривания и 8 мероприятий по решению этих

проблем / М.А. Федотова, В.В. Григорьев // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 11 (158). - С. 40-45.

8. Якупова Н.М., Галимова Л.И. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков / Н.М. Якупова, Л.И. Галимова //