

УДК 322.2

***К ВОПРОСУ ОБ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ***

***Гагаринова Н.В.,***

*к.э.н., доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина,  
Россия, Краснодар*

***Любичкая Е.В.***

*Магистрант землеустроительного факультета*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина,  
Россия, Краснодар*

***Парпуренко М.Р.,***

*Магистрант землеустроительного факультета*

*Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина,  
Россия, Краснодар*

**Аннотация.**

Поднимается проблема необоснованного завышения кадастровой стоимости объектов недвижимости. В статье представлена актуальность и значимость вопроса о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости в контексте такого субъекта права, как юридические лица. Авторами представлены наиболее значимые положения действующего законодательства по вопросу оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости юридическими лицами. Рассмотрены теоретические и практические аспекты процедуры пересмотра кадастровой стоимости недвижимости. Представлена статистика вынесенных решений по результатам пересмотра кадастровой стоимости недвижимости в досудебном порядке и по результатам судебных исков. Авторами выявлены суще-  
Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

ствующие недостатки в законодательстве (теоретическая часть) и в процедуре (практическая часть) оспаривания результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости. Обозначен вектор устранения выявленных недостатков и совершенствования данной процедуры.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, имущественный налог, оценка земель, недвижимость, предпринимательство, бизнес.

***ON THE ISSUE OF CONTESTING THE CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS BY LEGAL ENTITIES***

***Gagarinova N.V.***,

*Candidate of Economics, Associate professor of the Department of Land Management and Land Cadastre,*

*Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin,  
Russia, Krasnodar*

***Lyubitskaya E.V.***,

*postgraduate student*

*Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin  
Russia, Krasnodar*

***Parpurenko M.R.***,

*postgraduate student*

*Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin  
Russia, Krasnodar*

**Annotation.**

The problem of unreasonably overstating the cadastral value of real estate is being raised. The article presents the relevance and significance of the issue of revising the

cadastral value of real estate in the context of such a subject of law as legal entities. The authors presented the most significant provisions of the current legislation on the issue of contesting the cadastral value of real estate by legal entities. The theoretical and practical aspects of the procedure for revising the cadastral value of real estate are considered. The statistics of decisions made are presented based on the results of the review of the cadastral value of real estate in pre-trial order and according to the results of lawsuits. The authors identified existing shortcomings in the legislation (theoretical part) and in the procedure (practical part) of contesting the results of the cadastral value of real estate. The vector of eliminating identified shortcomings and improving this procedure is indicated.

**Key words:** cadastral value, property tax, land valuation, real estate, entrepreneurship, business.

Проблема завышения кадастровой стоимости объектов недвижимости остро встает перед собственниками и арендаторами таких объектов, если она значительно отличается от их рыночной стоимости или объективные характеристики недвижимости существенно отличаются от характеристик, используемых для определения кадастровой стоимости. Такая заинтересованность субъектов в объективной и справедливой кадастровой оценке связана с тем, что согласно ст. 378.2 Налогового кодекса РФ, именно кадастровая стоимость недвижимости является основой налогообложения [1]. А также на основании кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется расчет арендной платы за ее использование.

Налоги на землю и имущество составляют существенную статью расходов для любого бизнеса. На практике в ряде случаев кадастровая стоимость недвижимости значительно превышает ее рыночную стоимость. Следовательно, финансовая нагрузка на бизнес увеличивается [2].

Для руководителей предприятий и индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками или арендаторами земель и объектов капитального строительства, всегда актуален вопрос о теоретических и практических аспектах процесса оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости [3]. Понимание того, как действуют процессуальные инструменты, позволяет бизнесу серьезно сэкономить, иногда – десятки миллионов рублей [4].

В 2014 году произошли изменения в законодательстве, которые дали возможность юридическим лицам оспаривать результаты кадастровой оценки объектов недвижимости, в случае, если данные результаты нарушают права и обязанности таких лиц [5,6].

Согласно действующему законодательству предусмотрено два основания для оспаривания результатов кадастровой оценки объекта недвижимости. Во-первых, если на момент проведения государственной кадастровой оценки имелись актуальные сведения о рыночной стоимости недвижимости. Во-вторых, если для определения кадастровой стоимости были использованы недостоверные сведения о характеристиках объекта оценки [7].

Законодательством предусмотрено два способа оспаривания кадастровой стоимости недвижимости: в судебном и досудебном порядке.

Порядок досудебного пересмотра кадастровой стоимости следующий: заявитель (юридическое лицо) предоставляет установленный Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» пакет документов [8] и заявление о пересмотре (рис. 1) в региональную комиссию при Управлении Росреестра [6]. Срок рассмотрения комиссией заявления составляет 1 месяц с даты его поступления. Комиссия вправе принять решение об удовлетворении требования или отклонить заявление [2].

Как показывает статистика – досудебный порядок пересмотра результатов кадастровой стоимости дает большую вероятность снижения, в конечном счете, показателей стоимости недвижимости. Так, в 2019 году 67 % решений было вынесено в пользу заявителей, при этом кадастровая стоимость объектов Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

недвижимости в среднем снижена на 61%, что в денежном выражении составило 2 632 млн. руб. [2].

Документы, предоставляемые в комиссию для пересмотра кадастровой стоимости недвижимости
<ul style="list-style-type: none"><li>• заявление</li><li>• кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости</li><li>• правоудостоверяющий документ на объект недвижимости</li><li>• документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости (или отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости)</li><li>• положительное экспертное заключение оценщика</li></ul>

Рис. 1– документы, необходимые для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости

Примечание – Составлено авторами на основании [8].

В случае если юридическое лицо изъявляет желание обратиться с целью пересмотра кадастровой стоимости недвижимости в суд, предметом искового заявления выступает установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Данная категория дел с 2014 года перешла в подведомственность судов общей юрисдикции субъектов РФ.

Статистические данные по результатам рассмотрения исков о пересмотре показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости также указывают на высокую вероятность положительного исхода судебного процесса для истца. Так, в 2019 году рассмотрено 13 242 иска о пересмотре результатов кадастровой стоимости и требования истцов удовлетворены в отношении 12 674 иска (96%). При этом наблюдалось снижение суммарной величины кадастровой стоимости приблизительно на 781,8 млрд. руб. (44,8%) [2].

Столь высокий показатель положительных решений в вопросе пересмотра (снижения) кадастровой стоимости объектов недвижимости говорит о наличии существенных недостатков в процедуре проведения кадастровой оценки.

В 2017 году вступил в силу закон «О государственной кадастровой оценке». Согласно данному правовому акту определение кадастровой стоимости объектов недвижимости может осуществляться только специализированным государственным бюджетным учреждениями (ГБУ), созданными органами власти субъектов РФ [7].

Таким образом, основные проблемы, возникшие с введением в 2017 году нового закона о государственной кадастровой оценке, заключаются в следующем:

1) Согласно законодательству пересчет кадастровой стоимости недвижимости за предшествующие оспариванию налоговые периоды не допускается. Вследствие этого во многих случаях оспаривать завышенную кадастровую стоимость юридическим лицам представляется невыгодной процедурой [9].

2) При проведении государственной кадастровой оценки применяются методы массовой оценки и абсолютно не учитываются индивидуальные характеристики того или иного земельного участка или другого объекта недвижимости [10].

К плюсам таких методов оценки можно отнести то, что данный механизм позволяет предоставить заинтересованному лицу необходимые сведения и не допустить необоснованного завышения кадастровой стоимости еще до утверждения результатов государственной кадастровой оценки [11].

Еще одним положительным аспектом нового законодательства является то, что рассмотрение заявления о пересмотре кадастровой стоимости в комиссии при таком обращении происходит совместно и при активном участии представителей бюджетного учреждения, которое определило кадастровую стоимость того или иного объекта недвижимости.

На основании представленных особенностей пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости юридическими лицами можно сделать вывод, что процедура определения кадастровой стоимости имеет ряд существенных недостатков, разрешение которых окажет значительное влияние на поддержание и развитие предпринимательской деятельности и российского бизнеса в целом.

Авторами предлагается внести изменения в процедуру исчисления налога на объекты недвижимости при изменении их кадастровой стоимости в результате ее оспаривания. Представляется целесообразным вести пересчет уплаченных налогов, если они исчислялись по ошибочно завышенной кадастровой стоимости объекта. Данные изменения не только позволят предпринимателям вернуть несправедливо уплаченные финансы, но и стимулируют заинтересованность государства в контроле качества проведения ГБУ кадастровой оценки объектов недвижимости.

Также для решения выявленных проблем действующего законодательства предлагается при пересмотре кадастровой стоимости отдельного участка или строения брать в рассмотрение смежные и однотипные объекты. Таким образом, можно будет одновременно выявить сразу несколько объектов, для которых показатели кадастровой стоимости были определены несправедливо.

### **Библиографический список:**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/).
2. Официальный Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) : [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.ru/>.

3. Яроцкая Е.В. Оценочное зонирование при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае / Яроцкая Е.В. // В сборнике: Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения Материалы X Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. Под редакцией Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор. 2020. С. 249-254.

4. Зачем платить больше. Сетевое издание «Юг Times». [Электронный ресурс]. – URL: <https://yugtimes.com/news/19782/>.

5. Федеральный закон от 29.07.1998 № ФЗ-135 (ред. от 18.03.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/).

6. Гагаринова Н.В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: Учебное пособие / Н.В. Гагаринова, К.А. Белокур, А.В. Матвеева. – Краснодар, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина. – 2018. – 175 с.

7. Федеральный закон от 03.07.2017 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке». – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/).

8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон. от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/).

9. Жуков В.Д. Проблемные вопросы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на Кубани / Жуков В.Д., Шеуджен З.Р., Сидоренко М.В. // В сборнике: Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики Материалы VIII Международной научно-практической конференции Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666



ции. В 2-х частях. Под редакцией Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор. 2018. С. 143-149.

10. Яроцкая Е.В. Корреляционно-регрессионный анализ влияния социально-экономических факторов на кадастровую стоимость земельных участков под объектами инженерной инфраструктуры / Яроцкая Е.В., Шумаева К.В. // В сборнике: Информационные технологии в науке, управлении, социальной сфере и медицине Сборник научных трудов V Международной научной конференции. В 2-х частях. Под редакцией О.Г. Берестневой, А.А. Мицеля, В.В. Спицына, Т.А. Гладковой. 2018. С. 177-183.

11. Гагаринова Н.В. Проблемы эффективного управления земельными ресурсами России / Гагаринова Н.В., Цораева Э.Н., Бакуменко Н.С. // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2018. № 3 (225). С. 114-120.

*Оригинальность 86%*