
ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

УДК 349.41

С. 50—53

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Марьин Е. В.

Московский государственный университет
геодезии и картографии (МИИГАиК)
E-mail: evgenii_marin@mail.ru.

В ходе проведенного анализа нормативно-методических актов, которые применяются при оспаривании результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая земельные участки, были выявлены некоторые противоречия в содержании действующего законодательства, определенные трудности, возникающие как в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, так и в суде. Показана также низкая функциональность и эффективность массового метода кадастровой оценки объектов недвижимости. Автор приходит к выводу, что в целях оптимизации процесса государственной кадастровой оценки, необходимо ускорение процесса верификации сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), необходимо продолжать развитие всего функционала по государственной кадастровой оценке, способствуя улучшению эффективности данного процесса. Объектом исследования является общественные отношения, складывающиеся по поводу оспаривания результатов кадастровой стоимости. Предметом исследования выступает система нормативно-правовых актов, научных источников, публикаций. Использованы системный, логический виды анализа. Практическая значимость состоит в возможности использования проведенного исследования в процессе преподавания соответствующих специальных курсов в высших учебных заведениях, а также в возможности использования данной работы в дальнейших научных исследованиях.

Ключевые слова: кадастр, оценочная деятельность, методы оценки, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, единый государственный реестр недвижимости.

ACTUAL PROBLEMS OF CHALLENGING THE RESULTS OF DETERMINING THE CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS

Maryin E. V.

Moscow State University of Geodesy and Cartography
E-mail: evgenii_marin@mail.ru.

In the course of the analysis of normative and methodological acts that are used when challenging the results of cadastral value of real estate objects, including land plots, some contradictions in the content of the current legislation were identified, certain difficulties arising both in the commission for consideration of disputes on the results of determining the cadastral value, and in court. The low functionality and efficiency of the mass method of cadastral valuation of real estate objects is also shown. The author comes to the conclusion that in order to optimize the process of state cadastral valuation should accelerate the process of verification of information in the Unified state register of real estate (EGRN), it is necessary to continue the development of the functional on state cadastral evaluation, contributing to the improvement of the effectiveness of this process. The object of the study is the public relations that develop over the contesting of the results of cadastral value. The subject of the research is a system of normative legal acts, scientific sources, and publications. The system and logical types of analysis were used. The

practical significance is the possibility of using the research in the process of teaching relevant special courses in higher education institutions, as well as the possibility of using this work in further research.

Keywords: cadastre, valuation activities, valuation methods, market value, cadastral value, unified state register of real estate.

Введение

Когда устанавливается кадастровая стоимость, то вид её оценки носит массовый характер, а при определении рыночной стоимости — индивидуальный. Результаты этих оценок значительно отличаются между собой. Кадастровая стоимость участка часто превышает рыночную. Это является основной причиной, по которой правообладателям земельных участков приходится оспаривать результаты кадастровой оценки в специальных комиссиях, либо в суде.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от начала даты внесения в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) данных результатов до даты внесения в ЕГРН результатов, проведения очередной оценки, но не позднее чем в течение 5 лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов. Складывается впечатление, что для того, чтобы оспорить результат у юридических и физических лиц есть целых 5 лет.

Несмотря на это налог на недвижимое имущество будет пересчитываться только через год после того, как будут утверждены результаты государственной кадастровой оценки, так теряется не только год, в который проводится оценка, но и год, в который налоговая база ещё не пересчитана.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще чем 1 раз в течение 3 лет, а в городах, имеющих статус федерального значения не чаще чем 1 раз в течение 2 лет.

Описание исследования

1. Оспаривание кадастровой стоимости с помощью комиссии

Возможность оспаривать кадастровую стоимость предоставляется как юридическим, так и физическим лицам.

Возникает неприятный и долгий процесс оспаривания кадастровой стоимости.

Но эти длительные и сложные процедуры по оспариванию не дают гарантию того, что решение будет принято в пользу собственника. Если решение будет отрицательным, то кадастровая стоимость останется неизменной.

Плохие отчеты установления рыночной стоимости из-за несоблюдения закона являются

основной причиной, которая не позволяет принимать положительное решение [2, с. 94].

Перечислим некоторые причины, также способствующие отказу:

— объекты недвижимости невозможно сопоставить с объектом оценки по категории земель;

— в рекламе о продаже говорится, что коммуникационные линии идут по границе участка, но отчет эксперта показывает, что линии коммуникации заведены на участок;

— цены на объекты в долларах и пересчитаны в рубли, согласно курсу на период оценки, но не публичной оферты;

— правки по объекту на вопрос удаленности от МКАД неосновательно внесены согласно информации о сегменте рынка, который не совмещается с расцениваемым;

— введение поправок на вид разрешенного использования основывается на информации в области оценки, оспариваемой соискателем как не отвечающим соглашениям рынка;

— неиспользование доходного метода без причин.

Также отметим, что обращаясь в Комиссию можно оспорить любую стоимость, но при удовлетворении запроса изменения вступят в силу только с первого января того года, в котором было подано заявление о пересмотре.

2. Оспаривание в суде

Чтобы провести пересмотр кадастровой стоимости земельного участка можно также подать соответствующее заявление в суд.

Суд общей юрисдикции представляет собой судебный орган, который в том числе рассматривает и решает споры, возникающие в результате определения кадастровой стоимости.

С целью оспаривания полученных результатов кадастровой стоимости объектов существуют некоторые основания:

— кадастровая стоимость устанавливается в размере рыночной;

— из-за недостоверности данных об объекте оценки, которые использовались при определении его кадастровой стоимости, изменяется сама стоимость;

— об оспаривании деятельности комиссии.

Заявление, содержащие просьбу установления кадастровой стоимости в размере рыночной, из-за того, что одна сильно превышает

другую в размере — наиболее частая причина, по которой обращаются в суд.

Заявление с целью оспорить решение, принятое комиссией по рассмотрению споров, является не менее частой причиной для обращения в суд.

Основной проблемой, возникающей в момент оспаривания результатов кадастровой стоимости является то, что определяемая методом массового оценивания кадастровая стоимость объектов недвижимости, может оспариваться на основании рыночной стоимости, но рассчитанной с помощью индивидуальной оценки [3, с. 160].

Если использовать эти два метода оценивания, то результаты получатся разные. Кадастровая стоимость может быть ниже рыночной и наоборот [1, с. 145].

Рассмотрим также следующую проблему. Чтобы обратиться в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости необходимо иметь заключение эксперта, в виде отчета об определении рыночной стоимости, которое должно быть положительным, а его подготовкой должны заниматься эксперты саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертиза отчета об оценке, которая предусматривается законодательством, нужна для того, чтобы устранять все возможные ошибки и этим она показывает качество оценки.

На практике чаще всего пользуются нормативно-методической оценкой отчетов, но стоимость, которую она дает нельзя считать достоверной.

Из этого делаем вывод, что оценочные компании не несут серьезной юридической ответственности за подтверждение или не подтверждение величины кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость, которую использовали при установлении налоговой базы на какой-то определенный объект, является результатом такой оценки.

За все годы, что в России существовала государственная кадастровая оценка, был сформирован большой и значимый опыт её проведения в отношении земельных участков и объектов недвижимости в целом.

Деятельность оценщиков представляет собой одну из наиболее труднорегулируемых областей, принимая во внимание, специфичность предмета оценки (земельных участков), неразвитостью рыночных отношений, рыночной основы и не совершенной нормативной и правовой, а также методологической базы, регламентирующей подобную деятельность.

Заключение

Таким образом, в данной работе был рассмотрен и проанализирован ряд проблем,

относящихся к государственной кадастровой оценке. Эти проблемы в условиях спада экономики приходится решать постоянно.

В проблеме массового метода определения кадастровой стоимости усматривается неразвитость и противоречивость законодательной базы.

С законодательной стороны методика строится так, что при нахождении кадастровой стоимости земельных участков анализируются рыночные базы, ведется разбор схожих объектов, имеющих на рынке, но при этом употребляется массовый метод, который соединяет множество подобных объектов.

Было бы намного меньше ошибок, если бы государственная кадастровая оценка проводилась более индивидуализированными способами.

При проведении такой оценки может быть найдено множество факторов, занижающих, либо завышающих стоимость земельных участков, а также будут учтены характеристики, которые сильно влияют на стоимость объекта.

Огромный плюс в существующую систему принесло бы одновременно с проведением работ по кадастровой оценке объектов недвижимости, уточнение различных характеристик, не внесенных в реестр объектов недвижимости [4, с. 150].

Ещё одна важная проблема проведения государственной кадастровой оценки — это использование недостоверных сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) при подготовке перечня объектов.

Из этой проблемы впоследствии проявляется множество других. Например, достоверность сведений ЕГРН влияет на достоверность перечня объектов недвижимости, которые подлежат кадастровой оценке, а также на последующие результаты кадастровой оценки и утвержденные результаты, внесенные в ЕГРН. Росреестром уже проводится верификация сведений ЕГРН, но окончательно проблема будет устранена, скорее всего, не скоро.

Специализированные государственные бюджетные учреждения (далее — ГБУ) в настоящее время объединяют в себе весь функционал проведения государственной кадастровой оценки. Это нововведение 2016 года, вступившее в силу в 2017 году, является существенным и положительным в системе государственной кадастровой оценки [5, с. 417].

Это можно увидеть на примере: если раньше к проведению государственной кадастровой оценки привлекались оценочные компании, выигрывавшие тендер на работу по государственной кадастровой оценке, то сейчас

этим будет заниматься только ГБУ. Это способствует тому, что можно четко видеть ситуацию и перспективы в области государственной кадастровой оценки определенного субъекта Российской Федерации. Благодаря данному нововведению отсутствует разрозненность данных, полученных различными организациями.

По нашему мнению, это не единственное положительное нововведение. Введение этапа «промежуточных отчетных документов об определении кадастровой стоимости», а также, возможность в течение двух месяцев до внесения утвержденных данных в ЕГРН посмотреть и исправить некоторые неточности (опечатки,

грамматические или орфографические ошибки) является тоже отличным новшеством.

Для того, чтобы усовершенствовать процесс государственной кадастровой оценки следует:

— ускорить процесс верификации сведений в ЕГРН, проводить его регулярно и качественно;

— сделать проведение государственной кадастровой оценки индивидуальным, осуществлять процесс по четким и достоверным нормативно-правовым документам;

— продолжать развитие объединения всего функционала по государственной кадастровой оценке, способствуя улучшению эффективности данного процесса.

Список литературы

1. Киевич, А. В. Главные противоречия нынешнего этапа развития финансово-экономической системы мира / А. В. Киевич, Н. Д. Макаров, М. О. Ширалиев // Современные аспекты экономики. — 2012. — № 11 (183). — С. 145.
2. Киевич, А. В. Социальная сфера как драйвер экономического роста / А. В. Киевич // Современные аспекты экономики. — 2017. — № 12 (244). — С. 94.
3. Петров, В. И. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / В. И. Петров. — Москва : Кнорус. — 2007. — 208 с.
4. Труфанова, С. А. Анализ применения концепции стоимостного подхода к совершенствованию системы управления муниципальной недвижимостью / С. А. Труфанова // Сборник трудов к десятилетию кафедры оценочной деятельности, фондового рынка и налогообложения : сборник статей. — Москва : Московский финансово-промышленный университет Синергия. — 2013. — С. 150.
5. Якупова, Н. М. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков / Н. М. Якупова, Л. И. Галимова // Фундаментальные исследования. — 2016. — № 7—2. — С. 417.

References

1. Kievich, A. V. Glavnye protivorechiya nyneshnego etapa razvitiya finansovo-ekonomicheskoy sistemy mira / A. V. Kievich, N. D. Makarov, M. O. Shiraliev // Sovremennye aspekty ekonomiki. — 2012. — № 11 (183). — S. 145.
2. Kievich, A. V. Sotsialnaya sfera kak drayver ekonomicheskogo rosta / A. V. Kievich // Sovremennye aspekty ekonomiki. — 2017. — № 12 (244). — S. 94.
3. Petrov, V. I. Otsenka stoimosti nedvizhimosti : uchebnoe posobie / V. I. Petrov. — Moskva : Knorus. — 2007. — 208 s.
4. Trufanova, S. A. Analiz primeneniya kontseptsii stoimostnogo podkhoda k sovershenstvovaniyu sistemy upravleniya munitsipalnoy nedvizhimostyu / S. A. Trufanova // Sbornik trudov k desyatiletiiyu kafedry otsenochnoy deyatelnosti, fondovogo rynka i nalogooblozheniya : sbornik statey. — Moskva : Moskovskiy finansovo-promyshlennyy universitet Sinergiya. — 2013. — S. 150.
5. Yakupova, N. M. Problemy otsenki kadaastrovoy stoimosti zemelnykh uchastkov / N. M. Yakupova, L. I. Galimova // Fundamentalnye issledovaniya. — 2016. — № 7—2. — S. 417.

Дата поступления статьи в редакцию: 25.03.2020.