

УДК 2964.33

***ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРОЦЕДУРЫ ОСПАРИВАНИЯ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

Харламова Е.В.

студентка 2 курса магистратуры

кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии,

Воронежский государственный технический университет (ВГТУ),

Воронеж, Россия

Аннотация

В данной статье рассматриваются этапы и процедуры государственной кадастровой оценки, более подробно описан этап построения модели массовой кадастровой оценки и приведен пример калибровки этой модели в виде расчета среднего срока окупаемости и корректировки на вид разрешенного использования. Изучен порядок процедуры оспаривания кадастровой стоимости и информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также методы расчета определения кадастровой стоимости.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, объект недвижимости, оспаривание кадастровой стоимости, модель массовой кадастровой оценки, калибровка модели массовой кадастровой оценки.

***PROCEDURE FOR DETERMINING AND PROCEDURES FOR
CHALLENGING THE CADASTRAL COST OF REAL ESTATE OBJECTS***

Kharlamova E.V.

2nd year student

Department of Real Estate Cadastre, Land Management and Geodesy,

*Voronezh State Technical University (VSTU),
Voronezh, Russia*

Annotation

This article discusses the stages and procedures of the state cadastral valuation, describes in more detail the stage of constructing the mass cadastral valuation model and provides an example of the calibration of this model in the form of calculating the average payback period and adjusting for the type of permitted use. Studied the procedure for contesting the cadastral value and information on litigation regarding the results of determining the cadastral value of real estate, as well as methods for calculating the determination of cadastral value.

Key words: state cadastral valuation, real estate object, contest of cadastral value, mass cadastral valuation model, calibration of mass cadastral valuation model.

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой кадастровой оценки или, в отдельных случаях, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости или выявленная в результате рассмотрения споров об итогах определения кадастровой стоимости, установленная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

До недавнего времени, определение кадастровой стоимости объектов недвижимости могло осуществляться согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". С 1 января 2020 года во всех субъектах Российской Федерации все вопросы, связанные с государственной кадастровой оценкой, должны регулироваться согласно Федеральному закону от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". В течение переходного периода, начавшегося с 1 января 2017 года, определение кадастровой стоимости может проводиться в соответствии с указанными законами. При этом государственная

кадастровая оценка, начатая в соответствии с Законом № 135-ФЗ, должна быть завершена до 1 января 2020 года.

В таблице 1 представлены этапы и процедуры государственной кадастровой оценки.

Таблица 1 – Этапы и процедуры государственной кадастровой оценки

№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	№ 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
1 принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки; 2 формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке; 3 отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки; 4 определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости; 5 утверждение результатов определения кадастровой стоимости; 6 внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.	1 принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки; 2 определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки 3 утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

В ходе определения кадастровой стоимости объектов расчет производится методами массовой оценки. Согласно пункту 6 ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости», под массовой оценкой понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, и в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке [7].

Выделяют пять этапов массовой оценки объектов недвижимости:

1. определение и постановка задачи (идентификация объектов и оцениваемых прав, определение цели и даты оценки);

2. предварительное обследование и анализ (определение точного и локального местоположения объекта, описание количественных и качественных характеристик);
3. сбор и изучение информации, анализ рынка, анализ варианта наилучшего и самого выгодного использования;
4. построение и калибровка модели;
5. тестирование модели, контроль качества и уточнение полученных результатов.

Одним из самых трудоемким этапом является четвертый - построение и калибровка модели оценки.

Модели массовой оценки сложные, поскольку они пытаются воспроизвести деятельность рынка на обширной географической территории. Факторы спроса и предложения воспроизвести в модели в полном объеме невозможно, поскольку измеряемые экономические и физические характеристики, равно как и параметры самого участка, не в состоянии отразить все силы, влияющие на деятельность рынка. Однако как только с помощью логических методов, подкрепленных анализом информации, установлены соотношения между стоимостью и теми факторами предложения и спроса, информация о которых есть, становится возможным определить и реальное влияние конкретных факторов на рыночную стоимость. Это называется калибровкой модели.

Конечным результатом построения и калибровки модели является выраженное в математической форме соотношение между стоимостью и определяющими ее факторами [3].

Ниже представлен пример калибровки модели, а именно, расчет среднего значения сроков окупаемости и корректировки на вид разрешенного использования.

Таблица 2 - Расчет среднего значения сроков окупаемости

Вид направленной деятельности	Период окупаемости, мес.	Источник информации
Торговые центры, торгово-развлекательные комплексы, бизнес центры		
Инвестиционный проект по строительству офисно-административного центра в г. Новый Уренгой	36	https://www.inproex.ru/project/15315
Поиск инвестора для строительства торгового центра в г. Миасс Челябинской области	24	https://www.inproex.ru/project/16811
Инвестиционный проект по строительству торгового центра в Екатеринбурге	48	https://www.inproex.ru/project/17686
Инвестиционный проект по строительству торгово-развлекательного комплекса в новом микрорайоне г. Жигулевска	60	https://www.inproex.ru/project/16646
Инвестиционный проект по созданию торгово-развлекательного комплекса в г. Севастополь	96	https://www.inproex.ru/project/16979
Завершение строительства ТРЦ в г. Астрахань	48	https://www.inproex.ru/project/13147
Строительство офисно- торгового комплекса в районе Печатники, г. Москва	36	https://www.inproex.ru/project/13118
Среднее значение срока окупаемости	49,7142857	-
Гостиницы, гостиничные комплексы, отели		
Поиск инвестора для реализации проекта по строительству гостиницы на 60 номеров в Якутске	60	https://www.inproex.ru/project/18283
Инвестиционный проект по созданию гостиничного комплекса на входе в главную бухту г. Севастополя	96	https://www.inproex.ru/project/16942
Поиск инвестора на реализацию уникального проекта апарт-отеля на территории пгт. Форос	60	https://www.inproex.ru/project/16433
Проект Мини-гостиницы	36	http://coolbusinessideas.info/wp-content/BP_gostinitsa.pdf
Проект мини-отеля	60	http://www.km.ru/referats/335719-biznes-plan-mini-otelya
Инвестиционный проект по развитию мини-гостиницы в Кисловодске	60	https://www.inproex.ru/project/15507
Создание апарт-отеля бизнес класса в г. Севастополь	24	https://www.inproex.ru/project/6586
Среднее значение срока окупаемости	56,57142857	-

Для расчета корректировок использовалась формула:

$$\frac{C1 - C2}{C2} \times 100\% \quad (1)$$

где C_1 и C_2 – стоимости соответствующих земельных участков.

$$K = \frac{49,71 - 56,57}{56,57} = -0,1213$$

Таблица 3 - Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования	Среднее значение срока окупаемости, месяца	Корректировка на вид разрешенного использования
Гостиницы	56,57	0%
Торговые центры, бизнес центры	49,71	- 12,13%

Важной задачей массовой оценки недвижимости является повышение экономической эффективности системы налогообложения. В идеальном варианте, экономически эффективной системой налогообложения имущества является такая система, в рамках которой все имущество, подлежащее налогообложению выявлено, ошибки, связанные с установлением стоимости имущества или с его оценкой для целей налогообложения, сведены к минимуму, сбор налога приближается к 100% от общей суммы, подлежащей сбору, а затраты на администрирование налога минимальны.

В таблице 4 представлены особенности массовой кадастровой оценки.

Таблица 4 - Основные особенности массовой кадастровой оценки

Массовая оценка	Индивидуальная оценка
1. Масштаб оценки	
Оценивается совокупность объектов недвижимости	Оцениваются отдельные объекты недвижимости
2. Учет вещных прав на объект оценки	
Не проводится учет вещных прав на объект оценки и его обременения (за исключением публичных сервитутов)	Учитываются вещные права на объект оценки и его обременения
3. Предположительное использование результатов оценки	
Определение налогооблагаемой базы	Для совершения различных сделок (купли-продажи, кредитованию, страховки и т.д.)
4. Регулярность проведения	
Периодически (не реже одного раза в пять лет)	По желанию собственника или заинтересованного лица, без какой – либо периодичности
5. Заказчик оценки	
Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ	Заинтересованный субъект рынка

6. Учет характеристик объекта	
Учитываются основные, наиболее существенные характеристики объекта	Учитываются основные и индивидуальные характеристики объекта
7. Точность результатов	
Ниже	Выше
8. Вид определяемой стоимости	
Кадастровая	Рыночная, ликвидационная, инвестиционная и др.
9. Влияние субъективного фактора в конечном результате	
Влияние экспертного фактора минимально	Влияние экспертного фактора велико
10. Контроль качества	
Качество результатов проверяется с использованием методов статистического анализа и экспертного контроля	Согласование трех основных подходов и принятие окончательного решения

Кадастровая стоимость учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу, налогу на имущество организаций и налогу на имущество физических лиц. Правообладатели заинтересованы в справедливой оценке объектов недвижимости, поскольку на практике, кадастровая стоимость часто отличается от рыночной, поэтому оспаривание результатов государственной кадастровой оценки является наиболее актуальной проблемой.

Оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости можно в досудебном порядке, обратившись в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Основаниями для изменения результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в исполнительный орган государственной власти субъекта

Российской Федерации, по решению которого проводится государственная кадастровая оценка или в многофункциональный центр (МФЦ).

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемом объекте недвижимости;
- копия правоустанавливающего/правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе, заверенной электронно-цифровой подписью.

Все перечисленные документы можно подать лично, почтовым отправлением или с помощью информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования.

Комиссия должна рассмотреть заявление в течение 30 календарных дней со дня его поступления. Затем в течение 7 рабочих дней направляется уведомление о поступлении заявления и принятии его к рассмотрению.

По итогам рассмотрения заявления комиссия может принять следующие решения:

- решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- решение об отклонении заявления об оспаривании.

Решение комиссии можно оспорить в судебном порядке.[2]

Согласно статистическим данным с официального сайта Росреестр и информации о судебных исках в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за период 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. в суде рассмотрено 22 372 спора о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении

40 542 объектов недвижимости. По вышеуказанным спорам административными ответчиками являются филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные бюджетные организации (ГБУ), наделенные полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра.

С исковыми заявлениями в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в суды обращаются не только физические и юридические лица, но и органы государственной власти и местного самоуправления.

На рисунке 1 представлено количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в разрезе категорий заявителей).

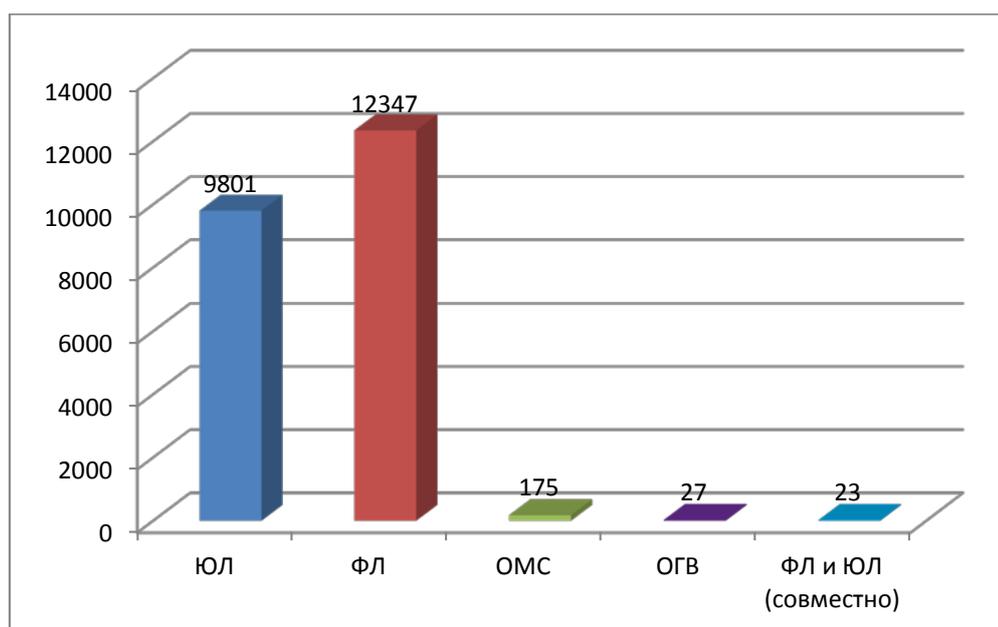


Рис. 1 - Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в разрезе категорий заявителей)

В соответствии с Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации в исках, с целью оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указываются следующие основания:

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (22 010 исков);

- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической или кадастровой ошибки (88 исков);

- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (91 иск).

За указанный период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. рассмотрено 13 242 иска или 24 218 объектов недвижимости из них:

- требования истцов удовлетворены в отношении 12 674 иска или 23 109 объектов недвижимости;

- требования истцов не удовлетворены в отношении 568 исков или 1109 объектов недвижимости.

На конец рассматриваемого периода по состоянию на 31.12.2019 г. на рассмотрении находится 9 131 иск или 16 324 объекта недвижимости.

На рисунке 2 представлены результаты рассмотрения исков в судебном порядке.

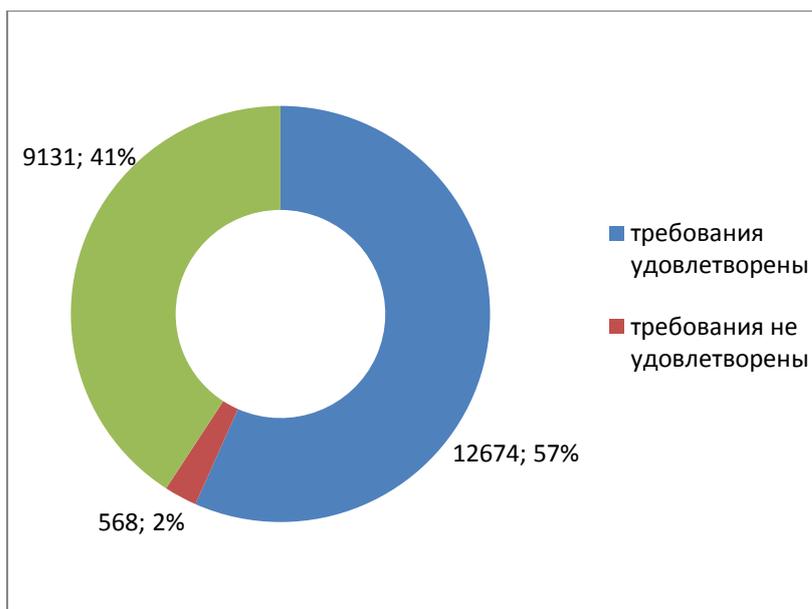


Рис. 2 - Результаты рассмотрения исков в судебном порядке

По результатам вынесенным в судебном порядке решений по искам с целью оспаривания результатов кадастровой стоимости, поступившим в рассматриваемый период, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения приблизительно на 781,79 млрд.руб. или 44,8%. Суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания (на конец 31.12.2018 г.) составляла около 1 745,99 млрд.руб, а после оспаривания (на конец 31.12.2019 г.) – около 964,20 млрд.руб.[5]

Представленные выше статистические данные показывают, что процесс оспаривания результатов кадастровой оценки как на уровне комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра, так и в судах несовершенен, тема несправедливой оценки объектов недвижимости далеко не исчерпана. Для наиболее эффективной деятельности государственная кадастровая оценка нуждается в изменениях и доработке нормативных актов.

Библиографический список:

1. Бусов В.И., Управление недвижимостью теория и практика [Текст]: учебное пособие/ Бусов В.И., Поляков. А.А. -М. : Издательство Юрайт, 2014. — 517 с
2. Варламов А.А. Кадастровая деятельность: учебник по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»/ А.А.Варламов – 2-е изд., доп. – М: Форум, 2016. – 280 с.
3. Васильева Н.В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель: учебное пособие/Н.В. Васильева –Москва: изд-во Юрайт, 2017.-149 с.
4. Грибовский.С.В. Проблемы государственной кадастровой оценки земель поселений//Имущественные отношения В российской Федерации. – 2013. – 5 с.
5. Калабухов Г.А., Государственный мониторинг земель: региональный опыт, проблемы и пути решения /Г.А. Калабухов, Н.И.Трухина // В сборнике: Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства Материалы I международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. 2019. С. 137-141.
6. Межуева Т. В. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов: состояние и перспективы/Т. В. Межуева - Издательство: ГЕО-СИБИРЬ – 2016 – С. 164
7. Об оценочной деятельности: федеральный закон от 03.07.1998 №135-ФЗ [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (Дата обращения 28.05.2020)
8. Определение кадастровой стоимости ФСО № 4: приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) – М., 2015. – 4 с.

9. Биржа инвестиционных проектов// Режим доступа:
<https://www.inproex.ru> (Дата обращения 28.05.2020)

10. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии «Росреестр»// Режим доступа:
<https://rosreestr.ru/site/> (Дата обращения 28.05.2020)

Оригинальность 75%