

УДК 349.41

**ПРОЦЕДУРЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬ****Марьин Е. В.,***к.ю.н, доцент**ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и**картографии» (МИИГАиК),**Москва, Россия*

Аннотация В данной статье автором анализируются оспаривания кадастровой стоимости земель. Представлен механизм оспаривания, рассмотрены пути обращения в суд и в комиссию по оспариванию результатов кадастровой оценки земель. Если принято решение о пересмотре, то заказчик работ выполняет определение кадастровой стоимости. Также решение комиссии можно оспорить в судебном порядке. Юридические лица и органы власти могут оспорить решение комиссии только в случае, если комиссия отклонила заявление или оно не рассмотрено в необходимый срок. 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: оценочная деятельность, методы оценки, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, единый государственный реестр недвижимости

**PROCEDURES FOR CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE OF
LAND****Maryin E. V.,***PhD, Associate Professor**FSBOU "Moscow State University of Geodesy and Cartography" (MIIGAiK),**Moscow, Russia*

Annotation: In this article, the author analyzes challenges to the cadastral value of land. The mechanism of contesting is presented, the ways of applying to the court and to the Commission for contesting the results of cadastral land assessment are considered. If a decision is made to review the work, the customer performs the determination of the cadastral value. You can also challenge the Commission's decision in court. Legal entities and authorities can challenge the Commission's decision only if the Commission rejected the application or it was not considered within the required time.

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

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

В настоящее время существует возможность оспаривания всех результатов государственной оценки земель определенной категории или в отношении результатов кадастровой оценки определенного земельного участка землепользователем или любым заинтересованным лицом. [9, с. 105].

Результаты стоимости могут быть оспорены в специальной комиссии по рассмотрению споров, а также в суде. Полученные результаты стоимости участка могут быть оспорены нижеследующими субъектами:

- физические лица (итоги затрагивают их права и обязанности),
- юридические лица (затронуты их законные права и интересы),
- органы государственной власти, органы местного самоуправления (по объектам недвижимости находящихся в их собственности) [7, с. 39].

Для физических лиц предварительно возможно обращение в комиссию по оспариванию результатов кадастровой оценки, однако это не является их обязанностью. [2, с. 10]. При оспаривании рыночной стоимости недвижимости, она должна быть установлена на дату, когда установлена кадастровая стоимость. Комиссия создается специальным органом по кадастровой оценке недвижимости.

Основания для оспаривания могут быть следующие: недостоверность сведений или установление рыночной стоимости участка [1, с. 60].

Заявление должно быть подано не позднее 5 лет, с даты внесения в кадастр недвижимости сведений об итогах кадастровой стоимости. С заявлением обязательно прилагаются следующие документы:

- кадастровая справка о недвижимости;

- копия правоустанавливающего (правоудостоверяющего) документа заверенная нотариально, если лицо обладает правом на объект;
- документы, которые подтверждают достоверность сведений о недвижимости;
- отчет на электронном/бумажном носителе;
- положительное заключение экспертов [8, с.58].

Заявление без вышесказанных документов может не приниматься. К заявлению могут быть приложены и другие документы. Заявление о пересмотре стоимости рассматривается комиссией в течение 1 месяца. Комиссия для получения необходимой информации может обратиться к оценщикам по отчету или заказчику работ. Комиссия может принять одно из решений: отклонение заявления, пересмотр результатов оценки [5, с. 56].

Если принято решение о пересмотре результатов оценки, то заказчик работ выполняет определение кадастровой стоимости. Если основанием является установление рыночной стоимости, комиссия решает определить кадастровую стоимость в размере ее рыночной или отклоняет заявление. После принятия решения о пересмотре стоимости, комиссия в течение 5 дней уведомляет правообладателя земельного участка. Также решение комиссии можно оспорить в судебном порядке. Юридические лица и органы власти могут оспорить решение комиссии только в случае, если комиссия отклонила заявление или не рассмотрела его в необходимый срок. В суде решение комиссии не является предметом рассмотрения. После принятия решения о пересмотре стоимости комиссия направляет свое решение в орган по кадастровой оценке и учету (копию решения).

Размер платы за экспертизу отчета для пересмотра кадастровой стоимости по объектам недвижимости находящимся у лиц имеющих ЛПХ, дачное хозяйство, занимающиеся садоводством и огородничеством, не может

быть больше максимальной платы для экспертизы установленной органом по оценочной деятельности [3, с. 75].

Данный размер платы пересматривается один раз в три года. Кадастровая же стоимость может быть оспорена в течение 6 месяцев после внесения результатов в единый государственный реестр недвижимости. Существует также возможность досудебного урегулирования стоимости. Она дает возможность разгрузки судов от большого числа дел по кадастровой стоимости. Для обращения в суд, необходимо отправить вышеуказанные материалы в комиссию по спорам о кадастровой стоимости недвижимости, с помощью подачи заявления о пересмотре стоимости недвижимости. Как видно оспаривание стоимости земельного участка является сложным процессом и включает в себя много этапов, шагов и целую работу большой команды специалистов [5, с. 47] .

Когда происходит оспаривание кадастровой стоимости земли на основе ее рыночной стоимости. Это дает возможность оспорить стоимость и использовать отчет об оценке ее рыночной стоимости, подготовить его и провести экспертизу отчета оценки. Это может сделать сертифицированный независимый оценщик. Необходимо также заблаговременно провести экспертизу отчета оценки недвижимости в саморегулируемой организации оценщиков [8, с. 58].

Данная экспертиза (нормативная и методическая) об оценке земельного участка проводится специальным экспертным советом саморегулируемой организацией, в которую входят оценщики. Она проводится по правилам стандартов оценки недвижимости по выполнению экспертизы отчета оценки земельного участка.

Сейчас складывается ситуация таким образом, что кадастровая стоимость земельных участков превышает в несколько раз рыночную стоимость. Данная проблема является актуальной. В некоторых ситуациях

расхождение по кадастровой стоимости земельного участка может быть увеличена в 10 раз! Это связано с трудностями, при которых сложно подойти к стоимости отдельного участка при массовой их оценке. Поэтому существует несколько различных вариантов оспаривания кадастровой стоимости земельного участка, которые включают в себя решение данного вопроса в судебном и досудебном порядке. К сожалению, собственнику нужно рассчитывать на то, что судебных заседаний по его земельному участку может быть несколько [6, с. 105].

Библиографический список:

1. Барамзин К. Н. К вопросу оспаривания кадастровой стоимости // Оценка инвестиций. 2016. № 1. С. 59-65.
2. Бобунов, Э. А. Анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 10. С. 7-15.
3. Касаев К. Р. К проблематике оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. // Научные известия. 2017. № 10. С. 74-79.
4. Киевич А.В., Конончук И.А., Пригодич И.А. Реформирование налоговых систем стран европейского союза в кризисный период // Економічний форум. 2018. № 4. С. 35-41.
5. Козлова, Е. В., Козлов, В. В. Системный подход к оспариванию кадастровой стоимости земли. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12 (159). С. 46-58.
6. Остроумов А.А. Судебное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина 2015. № 9. С. 102-108.
7. Павлова В. А. Оспаривание кадастровой стоимости: история и современность. // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. №12 (171). С. 38-45.
8. Тихонова К. В., Ушанлы В. А. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости. // Экономика и экология территориальных образований. 2015. № (4). С. 55-59.
9. Федотова М. А., Григорьев В. В. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости. // Экономика. Налоги. Право. 2015. № (2). С. 101-106.

Оригинальность 87%