

УДК 330.133.2.003.1

Е. В. Григораш

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: fondzhivi.vrn@yandex.ru

С. А. Ли

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: sofya.samodurova@mail.ru

М. А. Повалюхина

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: kirienko_mar.91@mail.ru

Ю. М. Плакрина

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж,
e-mail: sofya.samodurova@mail.ru

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА. ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В 2023 ГОДУ

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, оспаривание кадастровой стоимости, оценочная деятельность.

В данной статье рассмотрен порядок проведения государственной кадастровой оценки недвижимого имущества на современном этапе развития Российской Федерации. Актуальность выбранной темы подтверждается тем, что государственная кадастровая оценка, согласно законодательству Российской Федерации, проводится одновременно на всех видах недвижимого имущества, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, территориально принадлежащий к одному из регионов России. К таким объектам относятся здания, различные постройки, недостроенные сооружения, парковочные места и земельные участки. Кадастровая оценка является постоянной процедурой, решение о проведении которой принимается учреждениями исполнительно-распорядительного характера в регионах страны. Периодичность проведения государственной кадастровой оценки зависит от типа объектов недвижимости и особенностей законодательной базы в каждом отдельном регионе. Государственные финансовые учреждения определяют стоимость недвижимости для всех объектов, включенных в список ряда адресов, подлежащих оценке, в соответствии с методическими наработками о государственной кадастровой оценке. Также в статье рассмотрен порядок процедуры оспаривания государственной кадастровой оценки. В соответствии с законодательством, цена недвижимости, установленная государством, должна точно отражать уровень цен на рынке. Однако, методики, утвержденные на государственном уровне, используют общее понятие, что может привести к отклонению цены недвижимости, установленной государством от рыночной. Если существует разногласие с ценой недвижимости, установленной государством, то ее можно оспорить.

E. V. Grigorash

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: fondzhivi.vrn@yandex.ru

S. A. Li

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: sofya.samodurova@mail.ru

M. A. Povalyuhina

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: kirienko_mar.91@mail.ru

Yu. M. Plaksina

Voronezh State Technical University, Voronezh, e-mail: sofya.samodurova@mail.ru

STATE CADASTRAL ASSESSMENT. CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE IN 2023

Keywords: state cadastral valuation, cadastral value, challenging cadastral value, valuation activity.

This article discusses the procedure for conducting the state cadastral valuation of real estate at the present stage of development of the Russian Federation. The relevance of the chosen topic is confirmed by the fact that the state cadastral valuation, in accordance with the legislation of the Russian Federation, is carried out simultaneously on all types of real estate recorded in the Unified State Register of Real Estate, territorially belonging to one of the regions of Russia. Such objects include buildings, various structures, unfinished structures, parking spaces and land plots. The cadastral valuation is a permanent procedure, the decision on which is made by the executive and administrative bodies in the regions of the country. The frequency of the state cadastral valuation depends on the type of real estate and the specifics of the legislative framework in each individual region. State financial institutions determine the value of real estate for all objects included in the list of a number of addresses subject to assessment, in accordance with methodological developments for the state cadastral valuation. The article also considers the procedure for challenging the state cadastral valuation. In accordance with the law, the price of real estate set by the state must accurately reflect the level of prices on the market. However, methods approved at the state level use a general concept, which can lead to a deviation of the price of real estate set by the state from the market price. If there is a disagreement with the price of real estate set by the state, then it can be challenged.

Введение

Государственная кадастровая оценка (далее ГКО), согласно законодательству Российской Федерации, проводится одновременно на всех видах недвижимого имущества, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН), территориально принадлежащий к одному из регионов России [1]. К таким объектам относятся здания, различные постройки, недостроенные сооружения, парковочные места и земельные участки, за исключением случаев, когда в ЕГРН отсутствуют определенные сведения о жилом или нежилом объекте, которые требуется предоставлять в соответствии с принятыми нормами закона. В таких случаях проведение государственной оценки для соответствующих объектов не проводится.

Цель исследования заключается в исследовании оспаривания кадастровой стоимости в современных условиях.

Материалы и методы исследования

В 2022 году планировалось проведение ГКО земельных участков, учтенных в ЕГРН, на всей территории государства, согласно требованиям законодательных актов.

В 2023 году планируется проведение государственной оценки всех зарегистрированных в ЕГРН жилых или нежилых объектов во всех регионах страны, включая различные виды построек, объектов незавершенного строительства и мест для парковки.

Кадастровая оценка является постоянной процедурой, решение о проведении которой принимается учреждениями исполнительно-распорядительного характера в регионах страны. Периодичность проведения ГКО зависит от типа объектов недвижимости и особенностей законодательной базы

в каждом отдельном регионе. В городах федерального значения период проведения оценки сокращается до 2 лет при наличии соответствующего решения высших представителей власти в регионе.

Компетенцию в сфере оценки цены недвижимости, установленной государством, осуществляют региональные финансовые учреждения. Эти государственные структуры включают в себя следующие функции:

- определение цены недвижимости, установленной государством на жилые или нежилые объекты, которые были учтены вновь, а также ранее учтенных объектов, при условии внесения в ЕГРН данных о них, и ряда недвижимости, которые претерпели изменения в своих характеристиках;

- определение цены недвижимости, установленной государством при проведении ГКО;

- предоставление консультаций, связанных с определением цены объектов по кадастру;

- исследование вопросов неправильного заполнения документации, связанной с ценой недвижимости;

- обработка всех полученных данных, их перевод в электронный формат, а также обработка дополнительных данных, необходимых для установления окончательной стоимости объекта, в соответствии с методами определения рыночной стоимости имущества. Также учитываются данные, необходимые для проведения ГКО и формирования отчетных данных;

- исследование вопроса о стоимости имущества в соответствии с установленными правилами ценообразования в регионе и принятыми законодательными актами;

- решение ряда дополнительных вопросов, перечисленных в Федеральном законе

от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»[1].

Государственное финансовое учреждение несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации за нарушение требований Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»[1]. В случае нарушений, все потери возмещаются государственным учреждением в полном объеме.

Для определения цены недвижимости, установленной государством, производится подготовка, включая в себя сбор и обработку полученных данных, необходимой для определения конечной цены объекта.

С целью подготовки к проведению ГКО, правообладатели недвижимости имеют право предоставить декларацию о характеристиках своих жилых или нежилых объектов в государственное финансовое учреждение. Такие декларации можно подать лично через информационную телекоммуникационную сети или в многофункциональном центре (МФЦ) общего пользования, через глобальную сеть и сайт госуслуг, а также отправить по почте с уведомлением о получении адресата.

В рамках подготовки к ГКО, государственным учреждением осуществляется сбор, обработка полученных данных о жилых или нежилых объектах, при этом цена недвижимости, установленной государством, определяется на основе среднестатистических цен в каждом конкретном городе.

*Определение цены недвижимости,
установленной государством
и составление отчета об итогах ГКО*

Государственные финансовые учреждения определяют стоимость недвижимости для всех объектов, включенных в список ряда адресов, подлежащих оценке, в соответствии с методическими наработками о ГКО.

При установлении государственной цены на недвижимость, включая недостроенные сооружения и парковочные места, необходимо учитывать ряд факторов, которые влияют на окончательную стоимость объекта. К таким факторам относятся: удаленность собственности от центральной части города или населенного пункта, возраст постройки и используемые строительные материалы, общее состояние объекта, наличие дефектов и повреждений, а также рас-

положение объекта в зонах с ограничениями или других зонах, влияющих на стоимость участков и их разрешительные особенности. Кроме того, в процессе определения цены учитываются и другие факторы, которые определяются ГКО[3].

После определения цены недвижимости государственным финансовым учреждением, подготавливается отчетная документация.

Проверка отчетных данных по ГКО на соответствие требованиям и принятым нормам осуществляется Росреестром. Если проект отчета соответствует всем нормам, то орган регистрации прав размещает полученную информацию в фонде данных ГКО и на официальном сайте государственного учреждения предоставляя доступ через цифровую среду. Это позволяет представить замечания, связанные с определением цены недвижимости, установленной государством.

Информация об жилых объектах, подлежащих ГКО, а также о месте размещения проекта отчета и порядке представления замечаний к нему предоставляется ряду лиц на порталах городской власти в цифровом формате, в местных СМИ и отдельно на стендах.

Любое заинтересованное лицо вправе представить замечания к окончательной версии проекта в течении указанного срока его размещения через государственного учреждения или МФЦ лично. Замечания должны содержать следующие данные:

- полное наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица, номер контактного телефона и адрес e-mail;
- уникальный номер, который идентифицирует объект недвижимости, в отношении которого представляются поправки к проектной информации, если они относятся к определенному объекту;
- указание ряда страниц на проект, где предоставлены замечания.

В течение срока размещения проектной информации в фонде данных ГКО, государственное учреждение может обновить проект отчета, внести нужные изменения, в ответ на поправки, представленные в этот период. В этом случае, справка с данными об обнаруженных и принятых поправках, которая также содержит обоснование отказа в учете, будет приложена к новой версии проектных данных. Если в проекте не обнаружены основания для внесения поправок, то последняя версия проекта будет рассма-

триваться как готовый отчет. После окончания установленных сроков размещения текущей версии проекта, государственное учреждение направляет Справку и отчет в электронной форме в Росреестр и в государственную организацию по управлению финансами, которая работает на территории отдельно взятого региона[4].

*Утверждение результатов
определения цены объекта*

В установленный срок (до 20 дней) после получения данных, государственная организация по управлению финансами принимает окончательное решение, согласно подписанных сведений о цене объекта и формирует акт работы.

После документального подтверждения данного решения, государственная организация по управлению финансами имеет 30 дней для того, чтобы документ был добавлен в единую электронную базу и принят. Также в данный период возможно принять на рассмотрение заявление о неправильном (ошибочном) заполнении акта, допущенных неточностях в расчетах, согласно принятым нормативным актам[5].

Если прошло 30 дней с момента вступления в силу документа, то подобный акт считается официально одобренным и принятым.

*Оспаривание
кадастровой стоимости*

В соответствии с законодательством, цена недвижимости, установленная государством, должна точно отражать уровень цен на рынке. Однако, методики, утвержденные на государственном уровне, используют общее понятие, что может привести к отклонению цены недвижимости, установленной государством от рыночной[2]. Владельцы объектов часто считают, что стоимость недвижимости, установленная государством ниже рыночной. В таких случаях владельцы объектов заинтересованы в справедливой рыночной оценке, так как цены недвижимости, установленные государством, учитываются при расчете налога на имущество предприятия физических лиц, земельного налога, арендной стоимости участка находящегося во владении государства. Если существует разногласие с ценой недвижимости, установленной государством, то ее

можно оспорить. Оспаривание цены недвижимости – это право юридических и физических лиц на внесение изменений в стоимость ГКО[6].

Перечисленное право закреплено в следующих законодательных актах:

- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023) «О государственной кадастровой оценке» (далее – ФЗ «О государственной кадастровой оценке»);

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.12.2022) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 17.02.2023).

Согласно перечисленным нормативно-правовым актам, имеются несколько оснований, по которым возможно изменение цены кадастра, а именно:

1. Подача ряда доработок за отдельно взятый период по отчетным документам (отчет об оценке).

2. Исправление ряда ошибок, которые были допущены при определении цены недвижимости, по вине государственных учреждений.

3. Установление цены недвижимости равной рыночной стоимости.

В процессе проведения ГКО часто возникают искажения данных, на основе которых определяется стоимость объекта. Подобные проблемы могут быть связаны с опечатками в документах, которые подаются для ГКО, неправильным использованием формул, что приводит к ошибочным подсчетам, а также неполной информацией о местонахождении имущества, его техническом состоянии и других факторах.

Если в окончательном акте указаны недостоверные данные о цене имущества, не указано общее состояние строения или чрезвычайный (нежилой) статус объекта, это может привести к цепочке дальнейших негативных последствий[7].

В соответствии со статьей 21 Федерального закона № 237 «О государственной кадастровой оценке» ошибки подразделяются на ряд категорий: редкие технические, редкие методологические, комплексные технические и комплексные методологические. Если цена недвижимости, установленная государством, повлияла на итоговую КСО, а также если технические неисправности привели к неправильной подаче

данных об жилом или нежилом объекте в ЕГРН, то эти сведения не могут считаться достоверными.

*Цена недвижимости,
какие объекты можно оспорить*

Согласно ст. 378.2 НК РФ, исполнительно-распорядительный орган государственного учреждения субъекта РФ, уполномоченный на это, определяет перечень объектов, налоговая база которых формируется на основании цены недвижимости.

В этот список включаются объекты коммерческих структур, такие как офисы, деловые центры и их помещения, а также нежилые объекты, которые используются для использования как кафе и столовые, для торговли и бытового применения.

Если цена недвижимости на объект, является основой для расчета налоговой ставки, аренды или она указывается в документе купли-продажи, то тогда ее можно обжаловать[8].

*Кто может оспорить
кадастровую стоимость*

Согласно законодательству, результаты определения цены недвижимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, органами государственной власти и представителями местного самоуправления. Важно отметить, что оспаривать цены недвижимости, установленные государством, могут только лица, имеющие прямое отношение к правам или обязанностям, связанным с объектом. Например, это могут быть арендные платежи или налоги на имущество для юридических и физических лиц, а для органов федеральной и региональной власти – поступления в государственный бюджет. В любом случае оспаривание цены недвижимости может иметь большое значение для всех заинтересованных лиц, и поэтому следует проявлять педантичность и осмотрительность при ее проведении[9].

Заявители имеют возможность оспорить цену недвижимости и выбрать порядок ее обжалования. В случае если спор о цене недвижимости будет рассматриваться в судебной инстанции, физическим лицам не требуется обращаться в комиссию, тогда как для юридических лиц это обязательный этап (в случае, если цена недвижимости, установленная государством, была принята

на основании закона №135-ФЗ, в ином случае предварительное обращение в комиссию для юридических лиц не требуется, как и для физических лиц). Комиссии создаются государственным представителем на территории каждого региона РФ. Обратиться в комиссию можно с момента внесения в ЕГРН информации о цене недвижимости, установленной государством до дня внесения новой кадастровой цены в ЕГРН.

Если собственник желает оспорить установленные государством результаты определения цены недвижимости, он может подать заявление как в местный орган власти, так и через МФЦ лично, отправить письмо или сделать это онлайн, используя официальный государственный портал, сайты и приложения, созданные на муниципальном уровне.

Для решения спорного вопроса гражданин должен предоставить скан документов, подтверждающих его право собственности на владение имуществом, а также обосновать, почему он считает полученный акт недостоверным. В заявлении следует указать места, где допущены неточности в тексте, и кто именно в данном вопросе несет ответственность (например, ошибка компьютера или неправильно сделанные подсчеты окончательной стоимости). Также рекомендуется учитывать отчетные данные, которые подтверждают общие сведения о сооружении.

Согласно ч. 8 ст. 21 ФЗ № 237 «О государственной кадастровой оценке», если владелец имущества решил воспользоваться своим законным правом и поменять окончательную стоимость объекта, то он должен предоставить следующую информацию:

- личные данные и информацию о том, является ли он физическим или юридическим лицом;
- полное Ф.И.О. физического лица или наименование юридического лица, номер контактных данных и данные e-mail;
- сведения о проведенных расчетах по окончательной стоимости объекта;
- уникальный номер имущества и/или место нахождения объекта, по которому подаются данные на внесение корректировок в отчетный документ (акт);
- данные, которые необходимо исправить в соответствии с найденными недочетами в подготовленном акте;
- различные сведения и данные, которые могут оказать влияние на формирование стоимости объекта.

Для подачи заявления об оспаривании результатов определения цены недвижимости, установленной государством, требуется предоставить следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН, где указаны все данные, которые могут стать основой для формирования стоимости имущества;
2. Предоставление документов, подтверждающих владение имуществом и служащих основанием для проведения окончательных расчетов при формировании акта.
3. Получение документа, определяющего стоимость недвижимости в рассматриваемом регионе, учитывая данные, взятые из государственных порталов.
4. Представление дополнительных документов, которые могут оказать влияние на формирование цены, принимая в расчет обнаруженные разногласия в данном вопросе.

Комиссия не будет рассматривать заявления о пересмотре цены недвижимости, установленной государством без предоставления указанных документов. Принятое заявление будет рассмотрено в течение месяца со дня его получения.

После того, как собственник жилья подал заявление, официальная комиссия должна в течение одной недели назначить дату для рассмотрения вопроса. Затем проводится общее собрание, на которое должно явиться не менее 50% заявленных лиц. На собрании выносятся окончательное решение, которое затем должно быть представлено владельцу жилья в установленной форме в течение 5 рабочих дней, а также в региональное учреждение, ответственное за оценку имущества.

Назначенная группа лиц имеет право принять решение о полном изменении окончательной стоимости имущества в соответствии с рассмотренным делом. Если при изучении полученных сведений комиссия обнаружит недостоверность информации, то она может принять решение о полном отказе в пересмотре акта или об изменении окончательной стоимости объекта, если данные будут признаны недействительными.

Если возникает вопрос о неправильно подсчитанной рыночной стоимости, то официальный орган может вынести решение о изменении цены или полном отказе владельцу в его правах.

Вынесение окончательного решения на данном этапе имеет ряд преимуществ:

- не требуется обращаться в судебную инстанцию и тратить дополнительные рас-

ходы на все документы, связанные с подачей иска;

- возможность быстро найти общее решение, согласно принятым законодательным актам;

- также владелец имущества может подать жалобу на вынесенное решение и обратиться в судебную инстанцию, если у него есть претензии.

В конечном итоге, если владелец не доверяет постановлению официального органа, он имеет право обратиться с иском в суд. В рамках работы судебной инстанции будет рассматриваться вопрос о том, какая является окончательная стоимость имущества и почему владелец считает, что допущены нестыковки в работе исполнительных органов. Общие правила, которыми должны руководствоваться собственники, приняты и установлены в главе 25 КАС РФ.

Доказательства должны иметь конкурентный характер, где будет рассмотрен каждый аспект, а также будет изучен вопрос о возможности изменения окончательной стоимости объекта или об отказе в вынесении такого решения.

Вся доказательная база, которая связана с документацией об имуществе, а также, учитывая все проведенные расчеты по определению цены полностью должна лежать на плечах собственника.

Если обговаривается вопрос какой-то части имущества, то суд выносит решения по установлению цены для всего сооружения и рассматривает его как единый объект. Если другие собственники определенной части имущества не выразили свое согласие на рассмотрение данного дела в суде, то заседание проводится в любом случае, согласно принятым постановлениям.

Если судебная инстанция удовлетворяет заявленные требования о пересмотре цены недвижимости, то он должен указать новую стоимость в своем решении, которая будет занесена в ЕГРН.

Заявитель имеет право подать апелляционную жалобу на решение судебной инстанции в течение одного месяца после принятия его окончательной формы. После принятия решения судом первой инстанции заявитель может воспользоваться этой возможностью в течение месяца. После того как решение первой инстанции станет законным, оно должно быть направлено в Росреестр вместе с апелляционным постановлением, чтобы установленная судебной инстанцией цена

была занесена в ЕГРН. После этого можно заказать выписку о цене недвижимости и запросить пересчет налоговой ставки или платежей по аренде, основываясь на новой стоимости.

Заключение

Опыт оспаривания цены недвижимости указывает на то, что отклонение заявления можно избежать, если с самого начала уделить внимание следующим аспектам:

- проверить право на обращение за пересмотром цены недвижимости, установленной государством;
- определить дату, на которую должен быть подготовлен отчет об оценке;
- перед тем, как заказать отчет об оценке, важно оценить квалификацию и опыт оценочной компании. Кроме того, необходимо убедиться в наличии специалистов в штате компании, которые могут выступать в качестве представителей в судебной инстанции.

Библиографический список

1. Федеральный закон “О государственной кадастровой оценке” № 237-ФЗ от 03.07.2016 (последняя редакция).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998(последняя редакция).
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)».
5. Бородина О.Б., Жданова Р.В. Новые способы исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2021. № 1. С. 38-43.
6. Григораш Е.В., Ли С.А., Середина А.С. Методы оценки земельных участков // Управленческий учет. 2021. № 9-1. С. 14-21.
7. Ершова Н.В., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Калабухов Г.А., Галкин С.А. Проблемы государственной кадастровой оценки земельных участков на этапе реформирования // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2021. Т. 14. № 3 (70). С. 185-194.
8. Трухина Н.И., Григораш Е.В., Ли С.А., Повалюхина М.А. Исследование проблем государственной кадастровой оценки на современном этапе // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2023. № 5-1. С. 148-154.
9. Черницына Е.О., Самодурова С.А., Реджепов М.Б., Повалюхина М.А. Проблемы оспаривания результатов кадастровой стоимости и пути их решения // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). 2020. № 1 (10). С. 95-101.