

УДК 332

К.С. Назаров, Д.С. Валиев, Л.Е. Киселевская

Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Московская коллегия адвокатов «ЮРСИТИ», г. Москва

kisele@inbox.ru

ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АКТУАЛИЗАЦИИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**[*Nazarov K.S., Valiev D.S., Kiselevskaia L.E. Law aspects
of cadastral estimation actualization of land*]**

The imperfection of the existing system of cadastral valuation of land leads to challenging tax payments in the pretrial or judicial procedure. The aim of this work is to identify the causes of discrepancies cadastral and market values of land, leading to judicial and non-judicial proceedings. The number of such cases will increase steadily in the existing conditions assessment of the market value of land by numerous self-regulatory organizations of appraisers against decrease in the level of state control over their activities. Another important factor in precipitating challenging the land value, is the tendency to revise the cadastral value annually. It has been planned mandatory pre-trial review of cadastral evaluation so as to reduce the amount of litigation, however, this approach does not solve the problem as a whole. Based on the above, we conclude that fundamental reform of cadastral valuation is necessary, that takes into account the individual characteristics of land and state of infrastructure and improvement of the legal framework of land cadaster.

Key words: cadastral valuation, legal aspects, land plots, pre-trial review, challenging cost.

Государственная кадастровая оценка земли представляет собой комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель. Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации является создание налоговой базы для исчисления земельного налога [3]. [Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. №316](#) утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, которые определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом [8]. Для проведения кадастровой оценки должны привлекаться

оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» [13].

Определение кадастровой стоимости основывается на анализе рыночной информации об объектах недвижимости, то есть кадастровая стоимость объекта может рассматриваться как рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, без учета индивидуальных особенностей объекта недвижимости (характеристика строений на земельном участке: строительные материалы, этажность), которые в значительной степени влияют на стоимость объекта. Кроме того, ценообразующими факторами недвижимости являются особенности инфраструктуры (благоустройство, транспортная доступность, дороги, экология, криминализация района, услуги ЖКХ). Поэтому кадастровая и рыночная стоимости могут не совпадать. Однако это противоречит положению Земельного кодекса РФ предусматривающему, что кадастровая оценка земельного участка должна быть максимально приближена к его рыночной стоимости и не может ее превышать [1; 5; 14].

Согласно изменениям, введенным Федеральным законом от 22.07.2010 года № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» существенно повышена роль саморегулируемых организаций оценщиков. Росреестр больше не осуществляет проверку отчетов об определении кадастровой стоимости. Указанные полномочия реализуются саморегулируемыми организациями оценщиков в рамках проведения экспертизы отчетов об оценке. Следовательно, участие государства в процессе государственной кадастровой оценки сводится к минимуму. Такая ситуация может приводить к существенным отличиям в оценке стоимости участков производимых разными организациями оценщиков и создает благодатную почву для оспаривания налоговых платежей [12]. Предметом обжалования могут быть оспаривание акта исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации об утверждении результатов государственной кадастровой оценки или отчета оценщика о государственной кадастровой оценке, а также установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной. Заинтересованные лица могут оспорить кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства в

досудебном порядке и в суде в порядке, установленном статьей 24.19. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [12]. С 2010 г. согласно поправкам, внесенным в Закон об оценочной деятельности, существует возможность внесудебного пересмотра результатов государственной кадастровой оценки в специально создаваемых при Управлениях Росреестра по субъектам комиссиях по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости.

Деятельность Комиссий регламентирована Законом об оценке, а также Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 [9]. Пересмотр результатов определения кадастровой стоимости возможен по двум основаниям: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на дату проведения оценки. В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, которая отличается от его кадастровой стоимости не более чем на 30 %, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Если заявление было подано в Комиссию по основанию установления в отношении объекта рыночной стоимости, отличной от кадастровой стоимости более чем на 30%, Комиссией могут быть вынесены решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости при наличии положительного экспертного заключения на указанный отчет, либо решение об отклонении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости при отсутствии положительного экспертного заключения на отчет об оценке [10].

В настоящее время внесудебный порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости не является обязательным досудебным порядком и заинтересованное лицо вправе обратиться непосредственно в суд. Согласно Закону об оценке (ст. 24.19) оспаривание результатов кадастровой стоимости отнесены к подведомственности арбитражных судов. Решения, вынесенные Комиссией, могут быть оспорены в судебном порядке. Заявление об оспаривании решения Комиссии подлежит рассмотрению судом

по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса [2]. Судом оценивается соответствие принятого решения требованиям законодательства, и не затрагивается вопрос о возможности переоценки кадастровой стоимости. В соответствии с Законом об оценке дела об оспаривании решений Комиссии рассматриваются арбитражным судом. По истечении шестимесячного срока, установленного Законом об оценке на внесудебное оспаривание результатов кадастровой стоимости, соответствующие требования можно заявить только в судебном порядке.

Количество судебных споров по кадастровой оценке земельных участков неуклонно растет. Это связано прежде всего с интенсивной и нестабильной деятельностью рынка недвижимости, ростом деловой активности населения, с отсутствием единообразного толкования и применения норм действующего законодательства, единой правоприменительной практики [15]. В частности, в Подмосковье в 2013 г. подано в два раза больше исков, чем за весь прошлый год [4]. Аналогичная тенденция отмечается в регионах России. По данным Арбитражного суда Курганской области резко выросло количество исков, связанных с увеличением кадастровой стоимости земли. По данным суда, в 2012 году поступило всего одиннадцать исковых заявлений об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков, то в текущем году их подано уже более сорока. Споры решаются чаще всего в пользу заявителей. В среднем кадастровая стоимость земли по исковым заявлениям, поступившим в Арбитражный суд Курганской области в 2012 г., была уменьшена на 86% [6].

В соответствии со ст. 24.12 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится не реже, чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. При наличии финансовой возможности в региональных и муниципальных бюджетах кадастровая оценка может проводиться ежегодно. В ближайшей перспективе в Москве и Московской области предполагается проводить ежегодный пересчет кадастровой стоимости земельных участков, с целью добиться выравнивания результатов с учетом перераспределения территорий. Вполне очевидно, что по итогам актуализации результатов кадастровой оценки земель на территории Москвы и области, и введения нового порядка начисления налога на недвижимость юридических лиц, число случаев оспаривания кадастровой стоимости в 2014 г. продолжит увеличиваться [11].

Для минимизации количества судебных процессов (сокращения издержек города, собственников, судов) планируется в ближайшее время ввести обязательное досудебное рассмотрение споров по результатам кадастровой оценки. Наряду с этим предполагается увеличить срок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в профильной комиссии по рассмотрению подобных споров, поскольку в ряде случаев налогоплательщики узнают об изменении кадастровой стоимости только при получении налогового уведомления по истечении установленного федеральным законом срока [7].

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью часто связана с ошибками оценщиков, выборами различных ВРИ и использованием недостоверных статистических данных, обременения или иных ограничений по использованию объектов. Поэтому необходимо усиление контроля со стороны государства к оценочным работам или проводить государственную кадастровую оценку не саморегулируемыми оценочными организациями, а государственными учреждениями с использованием унифицированных критериев оценки.

Таким образом, несовершенство существующей системы кадастровой оценки земельных участков приводит к оспариванию налоговых платежей в досудебном или досудебном порядке. Количество подобных случаев будет неуклонно увеличиваться в существующих условиях оценки рыночной стоимости земельных участков многочисленными саморегулируемыми организациями оценщиков на фоне снижения уровня государственного контроля за их деятельностью. Другим важным фактором, провоцирующим оспаривание стоимости земельных участков является тенденция пересматривать кадастровую стоимость ежегодно, в частности в Подмосковье, то есть каждый год у физических и юридических лиц будут появляться поводы для пересмотра налоговых платежей. Планируемое обязательное досудебное разбирательство споров по кадастровой оценке снизит количество судебных разбирательств, однако подобный подход не решает проблемы. Представляется очевидным, что необходима коренная реформа кадастровой оценки, позволяющая учитывать индивидуальные особенности земельных участков и состояние инфраструктуры и совершенствование правовой базы земельного кадастра.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Алейнова А.А.* Необходимость в оценке инвестиционной привлекательности предприятий промышленного типа. Гуманитарные и социальные науки. 2009.
2. "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" (АПК РФ) от 24.07.2002 N 95-ФЗ (принят ГД ФС РФ 14.06.2002) (действующая редакция от 02.11.2013). [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/apkrf/>
3. *Валиев Д.С.* Совершенствование государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2011. №6.
4. Владельцы домов в Подмосковье начали массово оспаривать кадастровую стоимость земли. [Электронный ресурс] Режим доступа: http://novostroykino.ru/news/Vladeltsy_lomov_v_Podmoskove_nachali_massovo_osparivat_kadastrovuyu_stoimost_zemli/
5. Земельный Кодекс РФ Глава X. Плата за землю и оценка земли ст.66, п.3. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://ppt.ru/kodeks.phtml?kodeks=9&paper=66>
6. Количество судебных споров по кадастровой оценке увеличивается. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.rg.ru/2013/08/21/reg-urfo/kadastr.html>
7. Об утверждении плана мероприятий ("дорожной карты") "Совершенствование оценочной деятельности" Правительство Российской Федерации. Распоряжение от 26 сентября 2013 года N 1744-р [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_152546/
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года №316. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель. [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102206/
9. Приказ Минэкономразвития России № 263 от 04.05.2012 г. «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011

- г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/doc20120504_012
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 4 мая 2012 г. N 263 г. Москва "Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. N 69 "Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости"" [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://base.garant.ru/70184514/>
 11. РБС помогает разобраться в правовых тонкостях кадастровой политики. Закрытое акционерное общество «Аудиторско-консультационная группа «Развитие бизнес-систем». [Электронный ресурс] Режим доступа: (РБС). <http://www.rbsys.ru/print.php?page=311&option=public>
 12. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160098/
 13. Федеральный закон от 21.07.2005 N 94-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд". [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148890/
 14. Хамизов А.Х. Роль муниципальной собственности в развитии местного хозяйства. Гуманитарные и социальные науки. 2009. № 5.
 15. Широчкина О. Обзор судебной практики по делам об обжаловании действий (бездействия) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области за 2012 год. Режим доступа: http://www.to55.rosreestr.ru/registr/rights_1/publikacii_01/4167965

REFERENCES

1. *Aleynova A.A.* Need to evaluate the investment attractiveness of industrial enterprises. *Humanitarnye i social'nye nauki*. 2009. № 6 P.71-76
2. "Arbitration Procedure Code of the Russian Federation" (CAP RF) from 24.07.2002 N 95-FZ (as approved by the RF 14.06.2002) (current version from 02.11.2013). [Electronic resource] Mode of access: <http://www.consultant.ru/popular/apkrf/>
3. *Valiev D.S.* Improving state cadastral valuation of agricultural land // Land management, a cadaster and land monitoring. 2011. № 6. S. 60-64.
4. Owners of houses in the suburbs began to massively challenge the cadastral value of the land. [Electronic resource] URL: http://novostroykino.ru/news/Vladeltsy_lomov_v_Podmoskove_nachali_massovo_osparivat_kadastruvuyu_stoimost_zemli/
5. Land Code of the Russian Federation Chapter X. Payment for land and land assessment Article 66, paragraph 3. [Electronic resource] URL: <http://ppt.ru/kodeks.phtml?kodeks=9&paper=66>
6. Quantity litigation cadastral assessment increases. [Electronic resource] Mode of access: <http://www.rg.ru/2013/08/21/reg-urfo/kadastr.html>
7. On approval of the plan ("Roadmap"), "Improving the valuation activity" Government of the Russian Federation. Order of September 26, 2013 N 1744-p [electronic resource] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_152546/
8. Decree of the Russian Federation dated April 8, 2000 № 316. On approval of rules provedeniya gosudarstvennoy kadastral evaluation. [Electronic resource] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102206/
9. Order of Economic Development of Russia from 04.05.2012 № 263 "On Approval of the Procedure for the establishment and operation disputes commission on the results of the cadastral value and Invalidating Order Development of Russia from February 22, 2011 № 69" On approval of the Model requirements modalities for the establishment and operation disputes commission on the results of the cadastral value "[Electronic resource] URL: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/doc20120504_012

10. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Russian Ministry of Economic Development) on May 4, 2012 N 263 Moscow "On approval of the establishment and operation of disputes commission on the results of the cadastral value and Invalidating order Russian Ministry of Economic Development on February 22, 2011, N 69 "On approval of the Model of the requirements to create and work disputes commission on the results of the cadastral value" "[electronic resource] mode of access: <http://base.garant.ru/70184514/>
11. RBS helps to understand the intricacies of the legal cadastral policy. Closed Joint Stock Company "Audit-Consulting Group" Business Systems Development. "[Electronic resource] URL: (RBS). <http://www.rbsys.ru/print.php?page=311&option=public>
12. Federal Law of 29.07.1998 N 135-FZ (as amended on 12.03.2014) "On Valuation Activities in the Russian Federation." [Electronic resource] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160098/
13. Federal Law of 21.07.2005 N 94-FZ (as amended on 02.07.2013) "On placing orders for goods, works and services for state and municipal needs." [Electronic resource] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148890/
14. *Khamizov A.H.* The role of municipal property in the development of the local economy. *Humanitarnye i social'nye nauki*. 2009. № 5.
15. *Shirochkina O.* Overview judicial practice in cases of appeal against the actions (or inaction) of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography in the Omsk region in 2012. URL: http://www.to55.rosreestr.ru/registr/rights_1/publikacii_01/4167965

17 ноября 2014 г.
