

doi:10.18720/SPBPU/2/id19-51

*Фролова Ю. Э., Воронова С. П.*

## **РИСКИ СОБСТВЕННИКОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ НЕКОРРЕКТНОМ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

*Петербургский государственный университет путей сообщения  
Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация.** Рассмотрено понятие кадастровой стоимости, в статье затронут вопрос глобальных изменений в сфере кадастровой оценки объектов недвижимости. Описаны причины некорректного определения кадастровой стоимости, последствия подобных ошибок, а также описаны способы их исправления. Приведены статистические данные о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости.

**Ключевые слова:** кадастр, кадастровая стоимость, оценка, налог.

*Frolova J. E., Voronova S. P.*

## **RISKS OF OWNERS OF REAL ESTATE OBJECTS ARISING AT AN INCORRECTABLE DETERMINATION OF CADASTRAL VALUE**

*St. Petersburg State University of Railways Emperor Alexander I,  
Saint-Petersburg, Russia*

**Abstract.** The article considers the concept of cadastral value and it raises the question of global changes in the sphere of cadastral assessment of real estate objects. The reasons for incorrect determination of cadastral value as well as the consequences and also ways of their corrections are described. The statistical definitions of cadastral value given about consideration of disputes on results are given.

**Keywords:** cadastre, cadastral value, assessment, tax

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном федеральным законом «О государственной кадастровой оценке», в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Она определяется для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке [1].

В 2016 году в сфере кадастровой оценки недвижимости в РФ произошли глобальные изменения. Если раньше этим вопросом на конкурсной основе занимались частные оценочные компании (в Санкт-Петербурге – ГУП «ГУИОН»), то теперь такие функции поручены государственному бюджетному учреждению «Городское управление кадастровой оценки».

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде по заявлению об оспаривании.

Комиссия вправе принять:

1) решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, под которой понимается наиболее вероятная цена, складывающаяся на момент оценки в месте ее проведения на основании спроса и предложения [2];

2) решение об отклонении заявления об оспаривании [3].

Сведения о кадастровой стоимости, полученные по итогам исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой

стоимости, направляются в уполномоченный орган для внесения изменений. Переоценка кадастровой стоимости прежде всего повлияет на земельный налог и налог на имущество. Существует несколько причин из-за которых возникают нарекания и несогласия собственников.

Первая причина – наличие кадастровых ошибок в ЕГРН. То есть неправильных сведений об объектах оценки в кадастре (неверная площадь, адрес или не тот материал стен и т. д.). Исполнитель в процессе оценки не имеет право использовать информацию, отличную от той, которая размещена в ЕГРН.

Вторая причина – нехватка сведений в ЕГРН об объектах для построения качественной оценочной модели.

Третья причина – несогласие собственника объекта недвижимости с определенной кадастровой стоимостью, которая зачастую оказывается завышенной.

Основная задача кадастровой оценки – не завысить или не занижить кадастровую стоимость, а рассчитать ее так, чтобы она была в рыночном диапазоне. Эта стоимость и должна быть кадастровой стоимостью, то есть базой для формирования налога на недвижимость. И если собственник предполагает, что кадастровая стоимость его квартиры завышена или занижена относительно рынка, есть повод оспорить ее в установленном порядке.

Плохое или аварийное состояние квартиры может послужить основанием для обращения собственника объекта недвижимости в комиссию или в суд, предварительно подготовив с помощью независимого оценщика отчет об оценке рыночной стоимости своей квартиры. И если будет установлено, что плохое состояние квартиры есть следствие какой-то объективной причины, то комиссия или суд могут удовлетворить требования собственника и установить кадастровую стоимость на уровне рыночной стоимости объекта, определенном в отчете независимого оценщика [4].

Стоит отметить, что полученную разницу в налоговых отчислениях сложно окупить, так как затраты на оценку рыноч-

ной стоимости среднем составляют 3–4 тысячи рублей за отчет. В случае, если дело будет рассматриваться в суде, судебные издержки могут составлять 10–20 тысяч рублей. В случаях с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства затраты могут быть значительно больше.

За период с 01.01.2017 по 31.12.2017 в судах инициировано 15 817 споров о величине, внесенной в ГКН кадастровой стоимости в отношении 28 311 объектов недвижимости. По состоянию на сентябрь 2018 года было 11 239 аналогичных споров в отношении 21 167 объектов недвижимости.

В суды с исковыми заявлениями в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости обращаются как физические и юридические лица, так и органы государственной власти (органы местного самоуправления).

По состоянию на 30.09.2018 рассмотрено 6 393 иска (13 389 объектов недвижимости): требования истцов удовлетворены в отношении 5 782 исков (12 490 объектов недвижимости), не удовлетворены – в отношении 611 исков (899 объектов недвижимости). На конец рассматриваемого периода на рассмотрении находится 4 846 исков (7 778 объектов недвижимости).

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 31.12.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.01.2018 приблизительно на 53,3 %:

Суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 672 млрд руб., после оспаривания – около 781 млрд руб.

Аналогичное падение суммарной стоимости в отношении объектов недвижимости наблюдалось и с 01.01.2018 по 30.09.2018, разница составила приблизительно 498,3 млрд руб. (41,3 %) [5].

### Литература

1. Федеральный закон от 03. 07. 2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
2. **Коланьков С. В.** Экономика недвижимости: учебное пособие. М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013. 480 с.
3. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»
4. **Грибовский С. В.** Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. (2-е изд., испр и доп), М.: ООО «Про-Аппрайзер «Онлайн»», 2017. 464 с.
5. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov> (дата обращения: 08.10.2018 г.)