

УДК 349.41.

Жигайлова Екатерина Олеговна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Михайлова Александра Дмитриевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Кандидат юридических наук, доцент
Заведующий кафедрой трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

Аннотация: Научная статья содержит в себе характеристику проблемных аспектов правового регулирования оспаривания кадастровой стоимости земельных участков. В ходе исследования были выявлены отдельные пробелы, касающиеся процедуры установления кадастровой стоимости, существенности процента расхождения кадастровой и рыночной стоимости. Сделан вывод об их влиянии на наличие различных подходов в судебной практике.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, объекты недвижимости, достоверность, рыночная стоимость, процедура оценки, экспертиза.

Простыми словами, кадастровая стоимость представляет собой конечный результат процесса оценки объекта недвижимости на основе ценообразующих факторов. То есть, это цена конкретного объекта недвижимости, которую устанавливает государство путем расчета. Она также вносится в Единый государственный реестр недвижимости.

Смысл кадастровой стоимости заключается в расчете суммы конкретных налогов, например, имущественного или земельного и их ставки. К тому же, от кадастровой стоимости зависит сумма государственной пошлины.

В силу того, что процесс расчета кадастровой стоимости характеризуется анализом различных факторов, которые различны в определенный период, речь идет о курсе валюты, покупательной способности и т.д. В связи с этим процесс определения кадастровой стоимости объектов недвижимости часто подвергается спорам в отношении его качества. Судебная практика постоянно сталкивается с делами, которые связаны с оспариванием кадастровой стоимости конкретных объектов недвижимости. Часто происходит так, что кадастровая стоимость превышает рыночную, а при завышенной оценке повышается и налоговая ставка.

В целом, процесс расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости имеет ряд проблем и в ходе обжалования конечного результата, которые демонстрируются и в делах судебной практики. В рамках настоящего исследования ставится задача привести отдельные проблемы оспаривания кадастровой стоимости и влияние этой проблемы на вынесение судебных решений по данным вопросам.



Итак, по поводу самого порядка обжалования кадастровой стоимости, законодательство предусматривает вариант досудебного порядка, т.е. в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и судебный порядок, непосредственно, путем подачи административного искового заявления. Ст. 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» предусматривает, что для обращения в суд соблюдение досудебного порядка разрешения споров для физических лиц не является обязательным [1]. Но даже в таком случае на суды возлагалась колоссальная нагрузка по рассмотрению подсобного рода споров. Истцами чаще всего являются физические и юридические лица, а ответчика органы Росреестра. Смысл требования заключается чаще всего в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Как отмечает А.П. Пономарева: «несмотря на то, что в явном большинстве случаев комиссии и суды идут навстречу заявителям и удовлетворяют их требования, не всегда данный способ защиты прав можно считать рациональным и целесообразным, у него есть и свои минусы. Судебные издержки, расходы достигают существенных сумм и ложатся на плечи административного истца, поэтому стоит оценивать их соотношение с переплатами, вызванными завышенной кадастровой стоимостью» [5, с. 62].

Теперь об отдельных проблемах оспаривания кадастровой стоимости. Представители научного сообщества видят негативный аспект в преобладающем сравнительном методе при определении кадастровой стоимости. Иными словами, объект недвижимости сравнивают с тем, на которой уже цена установлена. Так сложилось практикой из-за сложности расчета в силу анализа большого количества данных об объекте, которые в разной степени влияют на стоимость. В.А. Власов и М.Г. Маслова критикуют такой подход, отмечая, что: «указанная методика оптимальна для развитых рыночных отношений в этом сегменте, что мало применимо в нашей стране, по той простой причине, что земельные участки находятся в государственной и муниципальной собственности, поэтому, их весомая доля участвовать в обороте не может» [3, с. 209].

Решение данной проблемы виделось в том, чтобы разрешить руководствоваться любыми источниками при формировании базисного материала для установления кадастровой стоимости. Мы считаем такой подход не совсем допустимым в силу того, что в данном случае явно понижается уровень достоверности и объективности материала в целом. По этой причине в настоящее время при определении кадастровой стоимости используются определенные программы и источники, которые не разглашаются, что снижает к нулю возможность полностью оценить использованные методы и средства при установлении кадастровой стоимости для подтверждения ее достоверности и объективности. Истец имеет право инициировать спор по данному вопросу, поэтому в судебной практике встречаются случаи оспаривания достоверности кадастровой стоимости. В данной ситуации целесообразно сделать процесс определения кадастровой стоимости более открытым, гласным и публичным, чтобы он был понятен субъектам данных правоотношений и увеличил уровень доверия к этой процедуре в аспекте достоверности и допустимости. Безусловно, также необходимо сформировать экономически и юридически обоснованные программы для определения кадастровой стоимости и максимально вовлечь в реализацию этих программ оценщиков и экспертов.

Далее, достаточно дискуссионным аспектом в процессе оспаривания кадастровой стоимости является целесообразность назначения судебной экспертизы. Мы можем говорить о том, что в судебной практике в большинстве случаев дела подобного рода без проведения экспертных исследований не обходятся. Например, М.М. Жукова приводит статистику Воронежского областного суда в 2021 году, где при установлении кадастровой стоимости



земельных участков равной их рыночной стоимости назначается в 100% случаях, а при рассмотрении требований об установлении кадастровой стоимости иных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости назначается в 89,6% случаев [4, с. 131].

Среди учёных различные точки зрения по поводу обязательности проведения судебных экспертиз в этом вопросе. Нам представляется интересной позиция М.М. Жуковой, она считает, что: «значимость проведения судебной оценочной экспертизы при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости преувеличена. Действующий механизм оспаривания кадастровой стоимости в суде, заключающийся в установлении кадастровой стоимости на основании заключения эксперта, объективно не может гарантировать установления реальной рыночной стоимости» [4, с. 133]. Мы не можем однозначно согласиться с данной точкой зрения. В действительности, исходя из вышесказанного о процедуре расчета кадастровой стоимости, уровень достоверности установить достаточно сложно. Но по общему правилу в рамках административного судопроизводства при возникновении у суда сомнений в обоснованности выводов в заключении эксперта или суд посчитает их недостаточными, наличествует возможность проведения повторной и дополнительной экспертиз. Отказ от данного способа получения сведений нецелесообразен в силу того, что участники процесса в большинстве своем не располагают специальными познаниями в области расчета кадастровой стоимости, поэтому здесь сведущее лицо необходимо. Но стоит также помнить, что заключение эксперта не является для суда приоритетным доказательством и оценивается наравне с другими, а также не освобождает суд дать свою оценку.

Ещё одним интересным моментом является формулировка из определения Конституционного Суда о несущественности расхождения результатов кадастровой стоимости с рыночной, при этом конкретный диапазон не уточняется. В связи с этим судебная практика демонстрирует различные показатели в вопросе числа существенного процента. Р.Р. Ахметгалиева приводит следующие судебные решения: «в Кассационном определении от 16 сентября 2020 г. № 58-КАД20-6-К9 ВС РФ указал в качестве него определенное значение – 30%, в судебной практике Ямало-Ненецкого автономного округа сложились определенные критерии существенного отклонения в 40% и 50% соответственно. (Решение суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.06.2021 по делу № 3а-199/2021, решение суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 06.07.2021 по делу № 3а-212/2021)» [2, с. 156]. Сразу видно, что расхождения судебной практики в данном вопросе достаточно очевидные, поэтому целесообразно высшим судебным инстанциям уточнить конкретные числа процентов или определить методику их оценки как несущественных и существенных.

Таким образом, мы можем сформулировать вывод о том, что вопрос оспаривания кадастровой стоимости на данный момент характеризуется высокой актуальностью и требует внимания со стороны государства в аспекте правового регулирования. Большой процент обращений в суды данному поводу демонстрирует повышенный уровень недоверия к действующей системе оценки.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 23.11.2024) «О государственной кадастровой оценке» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 11.03.2025).
2. Ахметгалиева, Р. Р. Судебные расходы по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости: проблемы возмещения / Р. Р. Ахметгалиева // *Мировая наука*. – 2022. – № 11 (68). – С. 151-158.



3. Власов, В. А. Некоторые актуальные проблемные аспекты оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости / В. А. Власов, М. Г. Маслова // Право и государство: теория и практика. – 2023. – № 5 (221). – С. 208-209. – DOI 10.47643/1815-1337_2023_5_208.

4. Жукова, М. М. К вопросу о необходимости назначения судебной экспертизы по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости / М. М. Жукова // Байкальский студенческий юридический форум-2022. Современные проблемы правотворчества и правоприменения: Материалы Всероссийской студенческой научно-практической конференции, Иркутск, 24 марта 2022 года / Отв. редакторы А.М. Бычкова, Н.В. Кешикова. Том 1. – Иркутск: Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2022. – С. 130-135.

5. Пономарева, А. П. Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка: теория и практика / А. П. Пономарева // Уральский журнал правовых исследований. – 2022. – № 1 (18). – С. 59-64. – DOI 10.34076/2658_512X_2022_1_59.

