

Праслова Вероника Максимовна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Сороколетова Марина Александровна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПРОБЛЕМЫ ДОСТОВЕРНОСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Аннотация. В статье автор рассматривает, что понимается под кадастровой оценкой объектов недвижимости и что включает в себя достоверность данной оценки. Приводится также нормативно-правовая база, которая регламентирует деятельность по планированию и проведению кадастровой оценки. Анализируются проблемы кадастровой оценки, которые влияют на ее достоверность с точки зрения правового аспекта. В итоге дается ряд небольших рекомендаций по совершенствованию процедуры проведения кадастровой оценки.

Ключевые слова: Кадастровая оценка, кадастровая недвижимость, государственные бюджетные учреждения, Росреестр, кадастровая стоимость.

На данный момент времени, под кадастровой оценкой понимается процедура определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на конкретную дату, осуществляемая в строгом соответствии с методическими указаниями и действующим законодательством, включая применение методик оценки и проведения проверок достоверности ее результатов.

Достоверность кадастровой оценки объектов недвижимости основывается на ряде действий, которые включают в себя: анализ цен и тенденций их изменения на рынке, постоянное обновление и оптимизацию вариантов кадастровой оценки. Это связано, в первую очередь, с тем, что рынок недвижимости представляет собой сложный механизм, который находится в постоянном движении и быстро адаптируется к изменениям интересов как продавцов, так и покупателей.

Правовую основу стандартов оценочной деятельности, которая подразумевает под собой совокупность правил, на основании которых устанавливаются обязательные требования к проведению оценки в Российской Федерации составляют:

– Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», определяющий общие положения, понятия, определения, порядок проведения государственной кадастровой оценки (ГКО) и определяет порядок и особенности работы государственных бюджетных учреждений [1];

– Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", который определяет основные принципы и положения, регулирующие оценочную деятельность [2];

– Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", регламентирующий общие требования по процедуре проведения оценки и процесс оценки недвижимости [3];



Несмотря на то, что институту кадастровой оценки уже более 20 лет, в современном мире до сих пор выделяется ряд правовых проблем ее достоверности, к ним можно отнести следующие (рис.1):

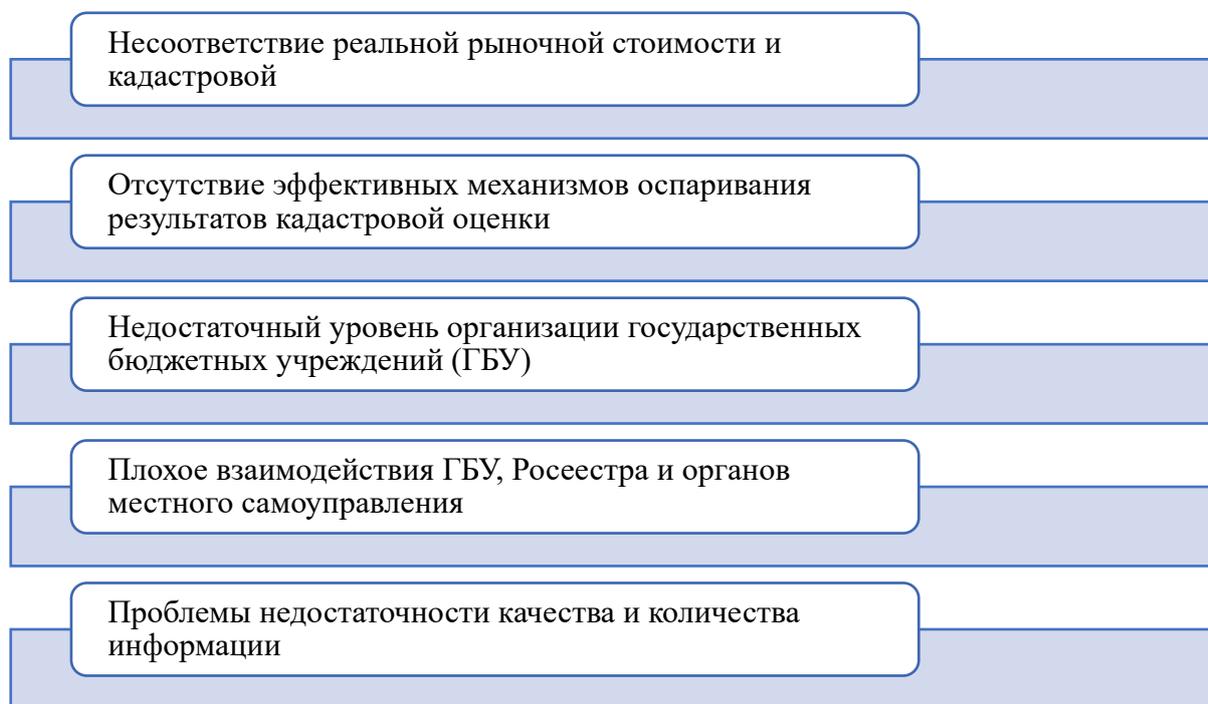


Рисунок 1. Проблемы достоверности кадастровой оценки, включая правовой характер

1. Кадастровая стоимость часто существенно отличается от рыночной цены объектов недвижимости. Многие арендаторы и собственники земельных участков бывают часто не согласны с результатами кадастровой оценки. Это связано с несовершенством методик расчета, например, при проведении оценке используют метод массовой оценки, он, в свою очередь, не учитывает индивидуальных особенностей конкретного объекта. В результате возникают ситуации, когда собственники вынуждены платить налоги, значительно превышающие реальную экономическую ценность имущества.

Согласно ст. 11 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ (ред. от 28.12.2025) «О государственной кадастровой оценке», кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней оценки [1]. И в среднем, рыночная стоимость недвижимости не должна на 20-40% превышать кадастровую стоимость, а в идеале практически равняться ей.

Однако, возможен пересмотр результатов государственной кадастровой оценки в ситуации, если индекс рынка недвижимости, который рассчитывается в процессе сопоставления кадастровой и рыночной стоимостей объекта, снизится более чем на 40%. Данный индекс должен быть применен по отношению ко всем кадастровым стоимостям. Определять величину индекса и реагировать на ситуацию обязан Росреестр.

2. Процедура оспаривания кадастровой стоимости сложна и длительна. Заявления рассматриваются специализированными комиссиями, решения которых нередко вызывают сомнения в объективности и независимости. Судебная практика показывает низкую эффективность судебной защиты прав собственников вследствие высокой сложности доказывания несоответствия.



Собственник вправе оспорить результаты государственной кадастровой оценки, однако процедура настолько сложная, что большинство заявителей сталкиваются с отказами в признании ошибочности ранее проведенной оценки.

Согласно данным Росрееста, в 2025 году количество судебных споров, связанных с оспариванием кадастровой стоимости, составило 1418 дел. Из них рассмотрены и завершены судом 389 дел, из которых удовлетворено 329 исков. Общая сумма снижений кадастровой стоимости в результате судебных решений составила около 8,5 миллиардов рублей [6].

Также важно помнить, что с 1 января 2020 года при проведении государственной кадастровой оценки все субъекты РФ должны руководствоваться законом №237-ФЗ, а закон №135-ФЗ применяется только при пересмотре и оспаривании кадастровой стоимости, которая была рассчитана по его правилам.

3. Первоочередно стоит отметить, что с 1 января 2017 года вступили в силу изменения Федерального закона №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в результате которых были созданы государственные бюджетные учреждения (ГБУ) для проведения оценки объектов недвижимости [1]. С момента создания ГБУ и по сей день в их работе есть проблемы, связанные с нехваткой сотрудников, отсутствием к ним необходимых требований, и в целом, недостаточным уровнем финансирования работы ГБУ. Процесс определения кадастровой стоимости зачастую непрозрачен для общественности. Владельцы недвижимости не имеют возможности контролировать методику оценки, уровень квалификации сотрудников ГБУ и критерии их выбора. Такой недостаток открытости снижает доверие общества к институту кадастровой оценки.

Сюда также можно отнести отсутствие единого программного комплекса государственных бюджетных учреждений, который был бы необходим для проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и предусматривал бы все требования Методических указаний. В связи с этим выявляется недостаток информационного обеспечения проведения кадастровой оценки.

4. На данный момент, есть некоторые противоречия между Методическими указаниями и Федеральным законом №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в части отсутствия у Росреестра полномочий в выдаче ГБУ необходимой информации о сделках с недвижимостью (проблема проявилась в муниципальных образованиях с недостаточным развитием рынка недвижимости). А также методическими указаниями не предусмотрено взаимодействие ГБУ с другими органами власти для ускорения процессов работы и устранения ошибок.

Помимо этого, для того чтобы определить и вовремя устранить ошибки по соответствию объекта разрешенного строительства объекту фактического использования необходимо оценочной комиссии обратиться непосредственно в Росреестр и администрации муниципальных образований, что является на данный момент достаточно небыстрым и трудоемким процессом. В связи с этим, группировка объектов кадастровой оценки должна выполняться согласно объектам оценки, представленным в перечне.

5. На уровень достоверности кадастровой оценки большое значение оказывают достаточная и достоверная информация, которая должна вовремя и в полном объеме собираться ГБУ. Многие субъекты Российской Федерации, включая также муниципалитеты жалуются на недостаток информации, необходимой для проведения кадастровой оценки, иногда данная информация и вовсе отсутствует.

Примером недостаточности информации могут являться земельные участки АЗС, расположенные вне населенных пунктов. Для объектов данного назначения складывается всегда двойственная ситуация, с точки зрения их кадастровой оценки для налогообложения или иных целей. Бизнес АЗС является высокодоходным, с одной стороны, а с другой –



коммерческая информация данных предприятий практически недоступна специалистам оценки, что является серьезной проблемой соблюдения нормативно-методических условий оценки. Результатом сложившейся ситуации выступает недооцененности такого рода объектов, и как следствие потеря значительных доходов для государства.

Исходя из вышеперечисленного, можно сформулировать ряд рекомендаций по совершенствованию процедуры проведения кадастровой оценки, с целью повышения ее достоверности и точности (рис. 2).

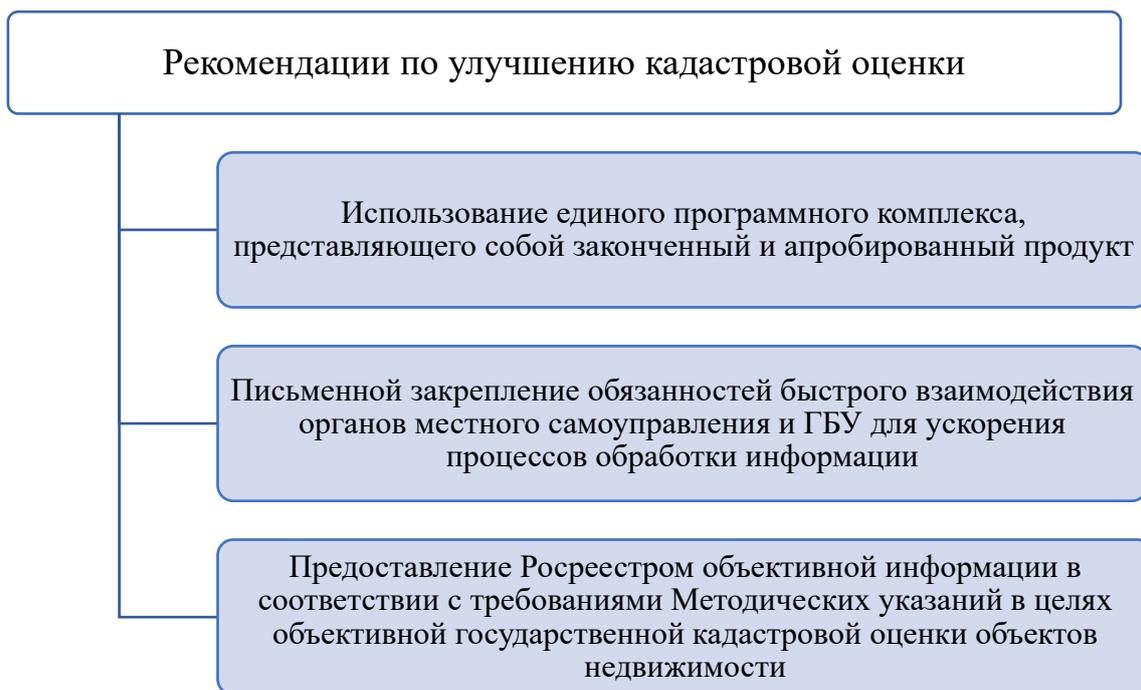


Рисунок 2. Рекомендации по улучшению кадастровой оценки

Таким образом, проблемы достоверности кадастровой оценки в основном связаны с недостатками в системе правового регулирования оценки, в недополучении информации и в ее искажении. Для устранения указанных проблем необходимо усовершенствовать процессы получения, хранения и передачи информации о кадастровой оценке на всех уровнях государственной власти.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 27. – Ст. 4170.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.
3. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»
4. Барсукова, Г. Н. Проблемы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости / Г. Н. Барсукова, М. И. Колодная // Эпомен. – 2018. – № 15. – С. 26-34.



5. Проблемы государственной кадастровой оценки земельных участков на этапе реформирования / Н. В. Ершова, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина [и др.] // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2021. – Т. 14, № 3 (70). – С. 185-194;

6. Росреестр [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/> свободный. – (дата обращения: 20.02.2026).

