

Дерюга Артём Николаевич, д.ю.н., доцент,  
заведующий кафедрой ДВФ РГУП, г. Хабаровск

Иорданашвили Дарья Владимировна,  
магистрант, ДВФ РГУП, г. Хабаровск

## СПОРЫ О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

**Аннотация:** статья анализирует механизмы оспаривания кадастровой стоимости в России, выявляет проблемы недостаточной информированности граждан и отсутствия обязательного досудебного урегулирования. Предлагаются меры по улучшению системы, включая повышение квалификации оценщиков и информационные кампании.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, оспаривание, досудебное урегулирование, оценка.

В последние годы кадастровая деятельность стала важной структурой в сфере управления недвижимым имуществом, что привело к увеличению числа споров по делам об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в судах общей юрисдикции. Кадастровая стоимость – это оценка стоимости объекта недвижимости, используемая для целей налогообложения и других правовых отношений [7]. Правильная оценка имеет критическое значение для собственников, поскольку она напрямую влияет на налоговые обязательства и финансовые последствия. В условиях динамично меняющегося рынка недвижимости правильная оценка становится особенно актуальной, так как любые ошибки могут привести к значительным финансовым потерям для собственников и государства.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости имеет большое значение не только для собственников, но и для государства, которое использует эти данные для формирования бюджета. Неправильная оценка может привести к недополучению налоговых поступлений, что негативно скажется на финансировании социальных программ и инфраструктуры. Таким образом, вопросы, связанные с кадастровой оценкой, требуют особого внимания со стороны как физических и юридических лиц, так и государственных органов.

Оценка кадастровой стоимости объекта недвижимости производится специалистом, именуемым оценщиком, который обладает специальными знаниями в данной области. Оценщик должен иметь соответствующее образование и квалификацию, а также быть зарегистрированным в реестре оценщиков. Обычно оценщик действует от имени организации или юридического лица, что подчеркивает важность профессиональной подготовки и сертификации в этой сфере. Неправильная оценка может привести к значительным финансовым потерям как для собственников, так и для государства. Поэтому важно, чтобы оценщики не только знали методики оценки, но и понимали рыночные тенденции, а также могли учитывать уникальные характеристики каждого объекта недвижимости.

Важность квалификации оценщиков невозможно переоценить. В России существует система аттестации и сертификации оценщиков, которая обеспечивает соответствие специалистов современным требованиям. Оценщики должны проходить регулярные курсы повышения квалификации и быть в курсе последних изменений в законодательстве и методах оценки. Это позволяет им проводить качественные оценки и минимизировать риски ошибок.

Деятельность, связанная с кадастровой оценкой объектов недвижимости, регулируется Конституцией РФ. Согласно ч.ч. 1-2 ст. 15 Конституции РФ, она имеет высшую юридическую силу и применяется на всей территории страны [1]. Все законы и правовые акты должны соответствовать Конституции, что создает правовую основу для деятельности оценщиков.



Деятельность оценщиков также регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [5], который устанавливает основные принципы оценки объектов недвижимости. Этот закон определяет правила работы оценщиков, их права и обязанности, а также требования к качеству проводимых ими оценок.

Важным аспектом является также Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" [4], который определяет порядок проведения кадастровой оценки и механизмы оспаривания её результатов. Этот закон стал значительным шагом вперед в упорядочивании процесса оценки и предоставления гражданам возможности оспаривать результаты кадастровой оценки.

Согласно статье 22 Закона о государственной кадастровой оценке, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены как юридическими, так и физическими лицами, если они затрагивают их права или обязанности. Оспаривание может происходить через комиссию или суд. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Первый способ оспаривания – это обращение в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Комиссии формируются при территориальных управлениях Росреестра и рассматривают заявления граждан на предмет пересмотра кадастровой стоимости. Этот процесс имеет свои преимущества: он быстрее и не требует уплаты судебных расходов.

Второй способ – судебное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в порядке Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. Граждане могут обратиться в суд с административным иском о оспаривании результатов оценки. При этом важно учитывать, что срок для подачи такого заявления составляет пять лет с момента внесения оспариваемых результатов в государственный кадастр недвижимости.

Несмотря на существующие механизмы оспаривания, система сталкивается с рядом проблем, таких как недостаточная информированность граждан. Многие собственники не знают о своих правах по оспариванию кадастровой стоимости или не понимают сложность процесса подачи административных исков.

Следующей проблемой можно выделить отсутствие обязательного досудебного урегулирования. В настоящее время не установлено обязательное досудебное урегулирование споров, что увеличивает нагрузку на суды общей юрисдикции.

Сложности с доказательствами также может являться проблемой при решении исследуемых споров. Обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости лежит на заявителе, что может быть трудоемким процессом. Стоит учитывать, что при обращении в судебные органы за оспариванием кадастровой стоимости необходимо доказать нарушение прав административного истца (заявителя) указанной кадастровой стоимостью. Например, в случаях оспаривания архивной кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая фактически не является налоговой базой для уплаты налога на имущество сложно доказать, что такая кадастровая стоимость нарушает права заявителя.

Кроме того, с качеством оценки также могут возникнуть проблемы. Иногда результаты оценки оказываются завышенными или заниженными из-за недостатков в методологии или недостаточной квалификации оценщиков. Бывают случаи предоставления нескольких отчетов оценки одного объекта недвижимости разными организациями, что также создает неопределённость.

Указанные проблемы создают дополнительные трудности как для граждан, так и для государственных органов. Например, недостаточная информированность может привести к тому, что собственники не будут использовать свои права на оспаривание кадастровой стоимости из-за страха перед сложностью процесса или отсутствия уверенности в своем успехе.



Решить вышеуказанные проблемы может помочь следующее.

Внедрение более эффективных механизмов обязательного досудебного урегулирования споров через создание специализированных комиссий на уровне субъектов Российской Федерации с участием независимых экспертов-оценщиков может снизить нагрузку на суды общей юрисдикции. Поскольку при обязательном обращении в комиссию может решиться большинство споров, возникающих при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Проведение информационных кампаний (лекции, семинары и др.) для повышения осведомленности граждан о их правах и возможностях защиты интересов при оспаривании кадастровой стоимости. Указанное также снизит нагрузку на суды общей юрисдикции, поскольку граждане будут грамотнее распоряжаться документацией при подаче административных исков, что исключит их возвращение, как неверно поданные.

Повышение требований к квалификации оценщиков через дополнительные курсы и сертификацию увеличит качество оценки, что позволит исключить неопределенность в установлении стоимости объектов недвижимости.

Таким образом, необходимость в эффективной кадастровой деятельности становится все более актуальной в условиях растущего числа споров и конфликтов вокруг оценки недвижимости. Продолжение совершенствования законодательства и практики в этой области является важным шагом к обеспечению справедливости и прозрачности процессов оценки и защиты прав граждан.

Эффективная система кадастрового учета не только улучшит правоприменение, но также создаст благоприятные условия для инвестиций в недвижимость и развития экономики страны. Успешная реализация предложенных мер позволит снизить количество споров по вопросам кадастровой стоимости объектов недвижимости и повысить доверие граждан к системе оценки имущества как важному элементу правового государства.

*Список литературы:*

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г [с учетом поправок] //Собрание законодательства Российской Федерации. – 2020. – № 30. – Ст. 5043.
2. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 года № 21-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 10. – Ст. 1261.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – № 31. – 03.08.1998. – Ст. 3824.
4. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства Российской Федерации от 4 июля 2016 г. N 27 (часть I) ст. 4170.
5. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 31. – Ст. 3803.
6. Григорьева, Л. И. Кадастровая стоимость и оценка недвижимости. – Москва: Проспект, 2020. – 210 с.
7. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов. – Москва: Юрайт, 2019. – 210 с.
8. Тарасов, В. А., Кузнецов, С. Н. Оценка недвижимости: теория и практика. – Москва: Юрайт, 2021. – 320 с.
9. Шевченко, Н. В. Кадастровая оценка: проблемы и решения. – Москва: Эксмо, 2022. – 250 с.

