

Мальцев Илья Владимирович,
преподаватель Челябинского энергетического колледжа
им. С.М. Кирова
ilyamaltsev.98@list.ru

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРЕОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

УДК 332.6

Аннотация. Аспекты объективной оценки рыночной стоимости земельных участков на данном этапе развития земельных отношений в условиях современного рынка приобретают все более актуальный характер. Процесс оценки земли под влиянием экономических факторов претерпевает ряд изменений, что непосредственно приводит к существенному повышению кадастровой стоимости земельного участка, и вместе с тем влечет определенные последствия для субъектов земельных отношений.

Целью данной работы является рассмотрение механизмов переоценки кадастровой стоимости земли в судебном порядке на примере земель населенных пунктов Челябинской области, структурный анализ динамики изменений факторов, оказывающих влияние на формирование итогового показателя кадастровой стоимости земельных участков.

Методологической основой исследования являются изучение и анализ землеустроительной документации, законодательной базы, нормативно-правовых актов в области земельных отношений в Российской Федерации.

Результатом может служить актуальная эффективная практика переоценки кадастровой стоимости, с учетом структурных изменений уникальных характеристик земельного участка.

Выводы. Институт оспаривания кадастровой стоимости земельных участков как цивилизованный механизм регулирования рынка земли нуждается в дальнейшем развитии и оптимизации в целях обеспечения надлежащего баланса интересов государства и субъектов земельных отношений.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровая стоимость, переоценка, государственная кадастровая оценка земли, рынок недвижимости.

Ilya V. Maltsev,
Teacher of the State Budget Professional Educational Institution
«Chelyabinsk Energy College named after S.M. Kirov»
ilyamaltsev.98@list.ru

PROBLEMS AND PROSPECTS OF REVALUATION OF CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS IN COURT

Abstract. Aspects of an objective assessment of the market value of land plots in the modern market are becoming more and more relevant. The process of land evaluation under the influence of economic factors undergoes a number of changes, which directly leads to a significant increase in the cadastral value of a land plot, and at the same time entails certain consequences for the subjects of land relations.

The purpose of this work is to consider the mechanisms of revaluation of the cadastral value of land in court on the example of land settlements in the Chelyabinsk region, structural analysis of the dynamics of changes of factors that influence the formation of the final indicator of the cadastral value of land plots.

The methodological basis of the research is the study and analysis of land management documentation, legal framework, regulatory legal acts in the field of land relations in the Russian Federation.

The result can be an actual effective practice of revaluation of the cadastral value, taking into account the structural changes in the unique characteristics of the land.

Conclusions. The institution of challenging the cadastral value of land plots as a civilized mechanism for regulating the land market needs further development and optimization in order to ensure an appropriate balance of land relations.

Keywords: land plot, cadastral value, revaluation, state cadastral valuation of land, real estate market.

На протяжении нескольких лет процессу оценки рыночной стоимости земли уделяется пристальное внимание. Одной из актуальных задач оценочной деятельности в РФ продолжает оставаться пересмотр (оспаривание) результатов кадастровой оценки земельных участков. Прослеживается стойкое увеличение количества обращений гражданских и юридических лиц в судебные инстанции с целью понижения кадастровой стоимости земли, что обусловлено зачастую завышением кадастровой стоимости и несоответствием ее рыночной стоимости.

Законодательством Российской Федерации, Федеральными законами от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — № 135-ФЗ) [1] и Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» предусмотрена возможность изменения результатов определения кадастровой стоимости недвижимости на основе ее переоценки и нахождения ее рыночной стоимости [3].

Изменение условий существования рынка недвижимости носит динамичный характер. Кадастровая стоимость нуждается в постоянном пересмотре. При этом следует учитывать ряд факторов, оказывающих влияние на изменение кадастровой стоимости земли. К ним можно отнести переопределение территориальных границ земельного участка, а также изменение административно-территориальных границ, формирование административно-территориальных образований, появление новых объектов недвижимости, в том числе и изменение их характеристик и др.

Существует определенный механизм установления кадастровой стоимости земельного участка — государственная кадастровая оценка земли.



Рис. 1. Этапы кадастровой оценки

Основание для определения даты — выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Оформление данного документа входит в компетенции филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам РФ. Далее необходимо сверить информацию из выписки из ЕГРН со сведениями из Постановления, которое стало основанием для определения результатов кадастровой оценки, а также данными, размещенными в свободном доступе на официальном сайте Росреестра [5, с. 53].

Количество запросов о пересмотре результатов кадастровой оценки постоянно растет. Однако не все они принимаются Комиссией при Управлении на рассмотрение. Так, по результатам анализа статистики в 2019 г. поступило 920 запросов, из них 57 не приняты к рассмотрению (см. рис. 2).

В первой половине 2020 г. из 652 запросов 47 не было принято к рассмотрению (см. рис. 3).

Причинами отказа могут быть неполный пакет документов, а также низкое качество отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости, что противоречит требованиям № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки [1].

Рассмотрим переоценку на примере земельного участка, находящегося по адресу Челябинская область, г. Челябинск, район Центральный, ул. 3 Интернационала, 64 (см. табл. 1).

При анализе данных из таблицы можно сделать вывод, что кадастровая стоимость земельного участка превышает рыночную стоимость данного участка и составляет 18 414 758,82 рублей, по данным сайта Росреестра.

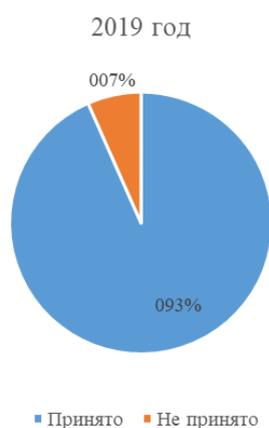


Рис. 2. Заявления, поступившие за 2019 г.

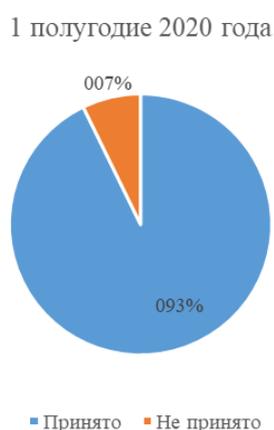


Рис. 3. Заявления, поступившие за 1-е полугодие 2020 г.

Для проведения переоценки кадастровой стоимости земельного участка следует обратиться к приказу Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 № 263-П (далее — Приказ № 263-П) и определить разницу между полученной стоимостью и стоимостью, предоставленной Росреестром [4].

Таблица 1

Информация о земельном участке (по данным Росреестра)

| Показатель | Описание показателя |
|--|--|
| Кадастровый номер | 74:36:0510003:69 |
| Адрес | Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. 3 Интернационала, 64 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Кадастровая стоимость | 18 414 758,82 рублей |
| Дата определения кадастровой стоимости | 01.10.2014 |
| Дата утверждения кадастровой стоимости | 13.11.2015 |
| Уточненная площадь | 1731 кв.м |
| Разрешенное использование по документу | Для многоквартирной застройки Для эксплуатации многоквартирного жилого дома |

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: 74:36:0510003:69 принадлежит группе 1 на основании Приказа Министерства экономического развития РФ «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 12 мая 2017 № 226 (гр. 1 код 0100 — Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)) [2].

Удельный показатель согласно Приказу № 263-П составляет 9474,57 рублей за 1 кв.м [4].

Таким образом, произведем расчет кадастровой стоимости земельного участка по формуле:

$КС = УПКС * Площадь$

$$9474,57 * 1731 = 16\,400\,480,70 \text{ рублей}$$

Из этого вытекает итоговое значение кадастровой стоимости земельного участка в размере 16 400 480,70 рублей.

Сравним данные о кадастровой стоимости по данным сайта Росреестра и расчет по удельному показателю и получим разницу:

$$18\,414\,758,82 - 16\,400\,480,70 = 2\,014\,278,12 \text{ рублей.}$$

Таким образом, разница составила 2 014 278,12 рублей.

Из вышесказанного следует отметить, что при сравнении кадастровой стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать разницу в характеристиках, влияющих на кадастровую стоимость.

Правообладатель считает, что кадастровая стоимость должна быть ниже расчетной стоимости, указанной на сайте Росреестра. При уплате налогов на имущество правообладатель должен платить больше. В связи с этим в суд была подана апелляция об оспаривании кадастровой стоимости [6, с. 35].

Также следует отметить, что процедура определения и оспаривания кадастровой стоимости еще не оптимизирована, чтобы не вызывать сомнений.

На практике люди часто платят больше земельный налог, но судебные споры не всегда приносят желаемый результат.

Механизм оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости как эффективное средство приведения ее в соответствие с условиями рынка нуждается в дальнейшем совершенствовании и оптимизации. Необходимый баланс интересов государства и налогоплательщиков может быть достигнут именно благодаря функционированию института оспаривания.

Есть все основания для законодательного закрепления права оценщика не проводить оценку недвижимого имущества, в случае отсутствия требуемых данных.

Таким образом, формирование списка объектов недвижимости будет обязательным условием и даст возможность предоставления всей необходимой информации об объектах, подлежащих оценке органами исполнительной власти.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 (ред. от 18.03.2020) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант-Плюс». URL: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения: 25.10.2020).
2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России № 226 от 12.05.2017 (ред. от 09.09.2019) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения: 25.10.2020).
3. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (Дата обращения: 25.10.2020).
4. Приказ № 263-П от 10.11.2015 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области» (с изм. на 18.09.2019) [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.cntd.ru/document/430663513> (Дата обращения: 25.10.2020).
5. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учеб. пособие для вузов. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2020. 153 с. (Высшее образование) [Электронный ресурс] // ЭБС Юрайт: сайт. URL: <https://urait.ru/bcode/453731> (Дата обращения: 25.10.2020).
6. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учеб. пособие для среднего профессионального образования. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2020. 124 с. (Профессиональное образование) [Электронный ресурс] // ЭБС Юрайт: сайт. URL: <https://urait.ru/bcode/453876> (Дата обращения: 25.10.2020).