



Динамика и причины роста числа заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости



За девять месяцев 2016 г. в комиссии при Росреестре поступило более 29 тыс. заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 59,9 тыс. объектов недвижимости (87% из них — это земельные участки). Решение о пересмотре кадастровой стоимости принято в отношении 46,9% заявителей. А суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости после оспаривания в комиссиях снизилась на 28,5%, или на 595 млрд руб.

Причины стремительного роста числа обращений с целью оспаривания кадастровой стоимости, а также новые механизмы оспаривания комментирует начальник Управления оценки объектов недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) Андрей Петрович Берестянский.

Кадастровая стоимость в Российской Федерации определяется с начала 2000-х годов, активно применяться для целей налогообложения (земельный налог) она начала с 2005–2006 гг. В основе механизмов определения кадастровой стоимости лежали принципы расчета ценности небольших зон, в границах которых удельная (рассчитанная на 1 м²) стоимость однотипных земельных участков оказывалась равной.

В тот период для пересмотра стоимости отдельных земельных участков необходимо было бы оспорить весь примененный методический инструментарий. Поэтому, учитывая очень невысокую кадастровую стоимость земельных участков (в сравнении с реальной рыночной на момент оценки), споры фактически отсутствовали.

В 2007 г. впервые произошли серьезные изменения в формировании механизмов определения кадастровой стоимости. Теперь кадастровая стоимость должна была определяться для каждого земельного участка на основе реальной рыночной информации, но с учетом общих факторов, характеризующих эти участки.

С указанного периода количество споров выросло в связи с возможностью доказать использование неверных для конкретного земельного участка значений факторов (например, наличие инженерных подключений, местоположение и т.п.). Однако в масштабах всей страны количество таких споров было незначительно и не превышало 900 единиц.

Это связано и с тем, что Земельным кодексом была установлена нечеткая взаимосвязь между кадастровой и рыночной стоимостью, что не давало возможности пересмотреть ка-



дастровую стоимость в связи с ее отличием от рыночной.

В 2010 г. произошли институциональные изменения в сфере определения кадастровой стоимости. Так, Земельным кодексом кадастровая стоимость фактически приравнена к рыночной, продекларирована возможность замены кадастровой стоимости рыночной при ее определении.

В Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» появились механизмы такой замены в судебном порядке и впервые во внесудебном порядке — создан механизм пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Кроме того, в 2010–2012 гг. создана система государственного технического (далее и кадастрового) учета объектов капитального строительства и их государственной кадастровой оценки.

Все перечисленное создало условия для активного включения правообладателей в процесс уточнения кадастровой стоимости, корректировки ее величины на ценность индивидуальных показателей, которые учитываются при рыночной оценке, но не могут быть учтены при массовой (кадастровой) оценке.

Однако имеет место еще один, возможно, наиболее значимый фактор, повлиявший на активность пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

Согласно Закону об оценочной деятельности с указанного периода оценочное сообщество

определяло методические подходы для расчета кадастровой стоимости самостоятельно, то есть фактически должно было установить единые методические требования, сформулировать правила расчета кадастровой стоимости, чтобы обеспечить условия преемственности результатов кадастровой оценки, применяемых методических решений, учесть результаты споров о кадастровой стоимости.

Но, к сожалению, такая работа сообществом не проводилась.

Указанное стало проявляться уже с 2012 г., но наиболее ярко — с 2014 г., когда количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости начало измеряться пятизначными числами.

Так, в 2014 г. комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости приняты к рассмотрению заявления в отношении более чем 27 тыс.

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», принятый 3 июля 2016 г. Новый закон предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков, то есть передачу полномочий государственным бюджетным учреждениям, которые будут определять кадастровую стоимость на постоянной основе. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют независимые оценщики, а утверждают региональные и местные органы власти. В случае несогласия с оценкой оспорить ее результаты можно в суде или в специальных комиссиях по оспариванию, созданных при управлениях Росреестра во всех регионах России. Росреестр не проводит кадастровую оценку объектов недвижимости, но участвует в ее исправлении, если у правообладателей есть сомнения в ее правильности.



объектов недвижимости, в 2015 г. — в отношении более чем 49 тыс. объектов недвижимости, в 2016 г. — в отношении более чем 102 тыс. объектов недвижимости.

В суды в это же время поступило большое количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости:

- в 2011 г. — около 1200 заявлений;
- в 2012 г. — также около 1200 заявлений;
- в 2013 г. — более 6 тыс. заявлений;
- в 2014 г. — заявления в отношении порядка 39 тыс. объектов недвижимости;
- в 2015 г. — заявления в отношении порядка 8 тыс. объектов недвижимости;
- в 2016 г. — заявления в отношении более чем 20 тыс. объектов недвижимости.

Следует обратить внимание на существенное отличие количества судебных споров за 2014 г. по сравнению с аналогичными показателями за другие годы. В 2013 и 2014 гг. произошли очередные существенные изменения в системе пересмотра результатов определения кадастровой стоимости, которые позволили комиссиям принимать решения по соответствующим спорам при отсутствии консенсуса (ранее требовалось единогласное одобрение пересмотра результатов определения кадастровой стоимости всеми членами комиссии). Эти законодательные изменения позволили существенно изменить относительную нагрузку комиссии в последующие периоды.

В целом же рост обращений в комиссии можно объяснить большим количеством вновь проведенных кадастровых оценок, снижением стоимости оспаривания в связи с отменой обязательной экспертизы отчетов и в целом более короткими по сравнению с судебным оспариванием сроками пересмотра кадастровой стоимости.

Однако необходимо отметить ряд трудностей в работе комиссий. Среди них и отсутствие четких критериев принятия решения, понятных всем сторонам спора, и ежегодно растущее количество обращений в комиссии. При этом примечательна также фактическая обязанность комиссии принять положительное решение в случае соответствия отчета об индивидуальной оценке формальным требо-

 **Рост обращений в комиссии можно объяснить большим количеством вновь проведенных кадастровых оценок, снижением стоимости оспаривания в связи с отменой обязательной экспертизы отчетов и в целом более короткими по сравнению с судебным оспариванием сроками пересмотра кадастровой стоимости.**

ваниям законодательства (даже при наличии сомнений в адекватности самой величины предлагаемой для оспаривания стоимости).

Необходимо подчеркнуть, что система кадастровой оценки, действовавшая до недавних пор, имела недостатки на каждом из этапов, начиная с отсутствия единства методических подходов, применяемых при определении стоимости, и заканчивая непрозрачностью пересмотра ее результатов. В связи с этим назрела необходимость существенных перемен и в системе определения кадастровой стоимости, и в системе ее пересмотра.

Значимым событием в данной сфере стало принятие Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», которым с 1 января текущего года вводится новый порядок проведения государственной кадастровой оценки.

В связи с принятием закона перед отраслью и органами власти всех уровней встает ряд задач, требующих решения для обеспечения реализации нового порядка проведения оценки на достойном уровне. Первая — создание методологии кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности. Вторая — создание системы контроля и надзора за участниками процесса государственной кадастровой оценки и качеством результатов. Третья — создание нормативных и практических механизмов, позволяющих максимально снизить уровень субъективности при принятии решения о пересмотре кадастровой стоимости.

БК

ПЭС 17074 / 15.05.2017