

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Роот Татьяна Юрьевна

студент Красноярский государственный аграрный университет, РФ, г. Красноярск

Бадмаева Юлия Владимировна

научный руководитель, канд. с.-х. наук, доцент, Красноярский государственный аграрный университет, РФ, г. Красноярск

ABOUT SOME PROBLEMS OF DETERMINING THE CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS AND LAND PLOTS

Tatyana Root

Student Krasnoyarsk State Agrarian University, Russia, Krasnoyarsk

Yulia Badmaeva

Scientific adviser, Cand. Agricultural Sciences, associate professor, Krasnoyarsk State Agrarian University, Russia, Krasnoyarsk

Аннотация. Статья посвящена проблемам оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков в Российской Федерации.

Abstract. The article is devoted to the problems of assessing the cadastral value of real estate and land plots in the Russian Federation

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, оспаривание кадастровой стоимости, ценообразующие факторы.

Keywords: State cadastral valuation, cadastral value, contesting cadastral value, pricing factors.

В настоящее время одной из актуальных проблем Российской Федерации в рамках оценочной деятельности является оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

Данная проблема обусловлена рядом факторов, среди которых одним из основополагающих выступает рост обращений граждан относительно оспаривания результатов по определению кадастровой стоимости.

Согласно определению, данному в законодательстве, а именно в Федеральном законе «Об

оценочной деятельности» от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) кадастровая стоимость представляет собой оценку объекта недвижимости на базе ценообразующих факторов, установленных в соответствии с данным федеральным законом, а также методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (далее – ГКО) [1].

В настоящее время часто складывается ситуация завышения кадастровой стоимости, что, в конечном счете, приводит к увеличению количества споров относительно установления кадастровой стоимости.

Среди основных причин выступают: отсутствие учета состояния рынка, платежеспособности населения, расположения объекта; неактуальность стартового показателя стоимости недвижимости [5, с. 89].

Статистика о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости представлена на рисунке 1 [6].

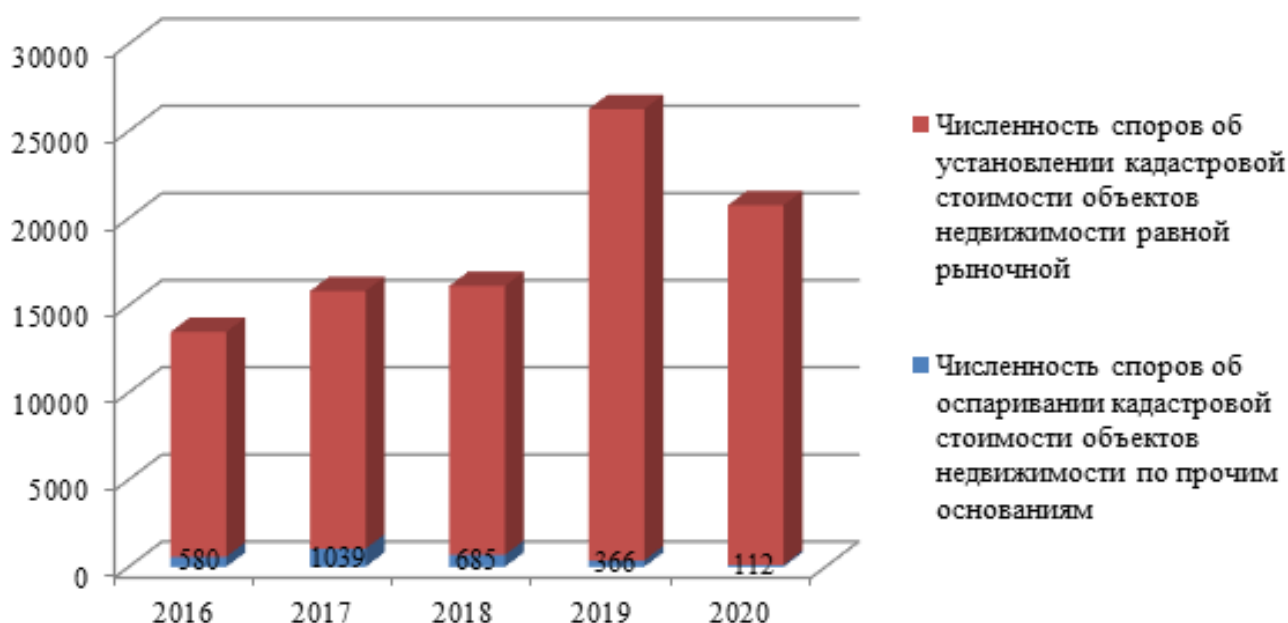


Рисунок 1. Динамика споров об установлении и оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости, шт.

Также представим данные относительно величины кадастровой стоимости объектов недвижимости до оспаривания и после оспаривания (рисунок 2).

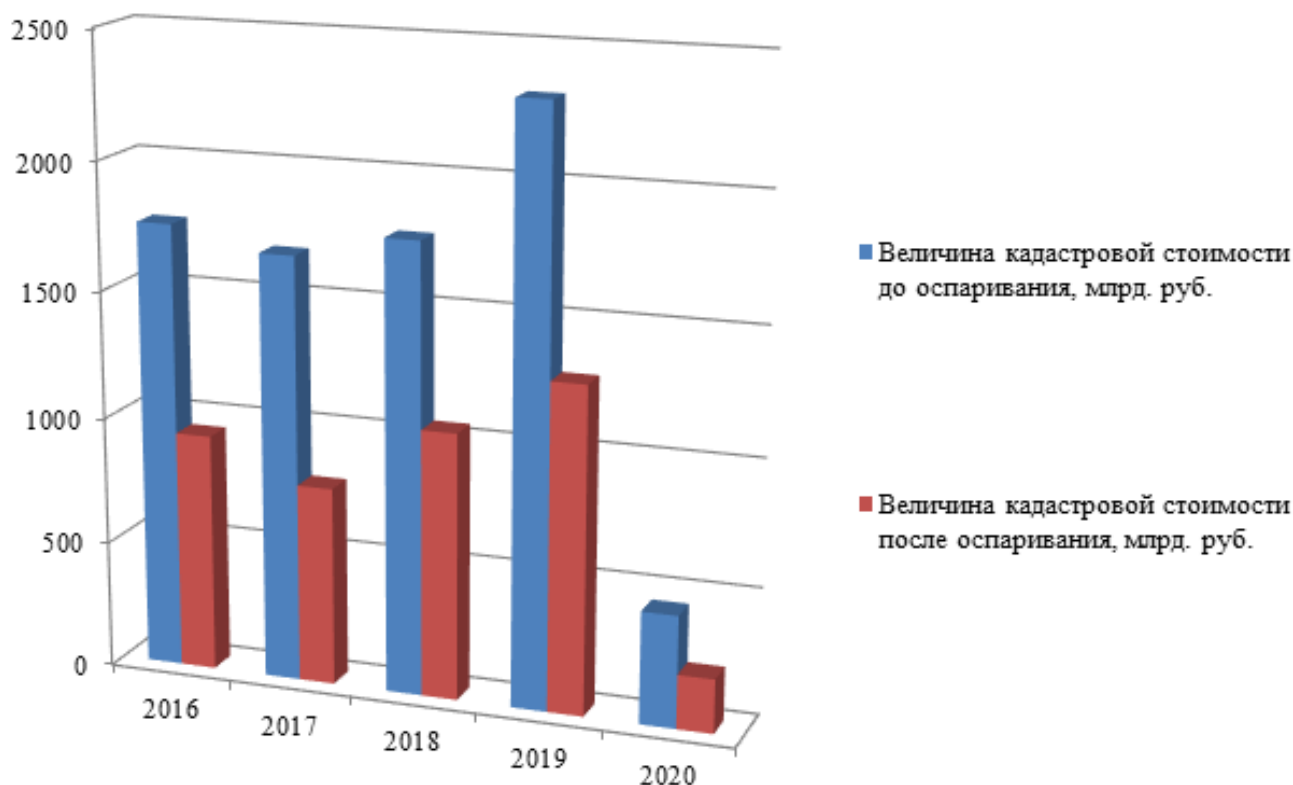


Рисунок 2. Величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до оспаривания и после оспаривания [6]

Анализируя данные, представленные на рисунке 1 и 2, составленные по данным статистики Росреестра Российской Федерации за период 2016-2020 гг., становится возможным сделать следующие выводы:

- значительная часть споров об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости касается непосредственно споров относительно установления кадастровой стоимости равной рыночной;
- кадастровая стоимость объектов недвижимости в оспариваемых ситуациях завышена относительно рыночной стоимости в среднем в два раза.

Данная ситуация свидетельствует о наличии проблем в процедуре оценки и методологии в целом по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности» от 03.07.2016 N 237-ФЗ в 2016 году была реализована попытка устранения погрешности в методике расчета стоимости посредством передачи функций по проведению оценки бюджетным учреждениям, в ответственность которых легло:

- определение кадастровой стоимости как для вновь учтенных объектов недвижимости, так и тех, чьи количественные и качественные характеристики изменились;
- рассмотрение обращений относительно ошибок в расчете кадастровой стоимости;
- предоставление разъяснений относительно определения кадастровой стоимости;
- сбор, обработка и систематизация данных, необходимых для определения кадастровой стоимости;
- предоставление данных в Росреестр, используемых для осуществления ГКО [3, с. 8].

Тем не менее, передача полномочий по проведению кадастровой оценки, определение кадастровой стоимости по единой методике и механизм досудебного оспаривания кадастровой стоимости не позволили устранить возникающие проблемы.

И согласно данным, количество споров об установлении и оспаривании кадровой стоимости объектов недвижимости только возросло.

Стоимость объектов недвижимости устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [1] и Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, №2, №3, №7 [7]. При оспаривании кадастровой стоимости используется метод прямого сравнения продаж, в рамках которого предусматривается определение ценообразующих факторов, утвержденных Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) для земельных участков и объектов недвижимости [2]. И одной из основных причин недостоверности результатов ГКО являются ошибки, связанные с неверным выбором ценообразующих факторов стоимости объекта оценки и их степени влияния на стоимость.

В связи с этим возрастает актуальность определения ценообразующих факторов, оказывающих наибольшее влияние на формирование кадастровой стоимости объектов недвижимости, ранее не учтенных при проведении ГКО и расчете стоимости методами массовой оценки.

Однако и здесь имеются сложности.

Так в рамках определения кадастровой стоимости необходимо определение достоверных значений коэффициентов влияния на стоимость тех факторов, что были использованы в модели массовой оценки ГКО, но которые, по мнению оценщика, неверно определены в рамках ГКО [4, с. 195].

Таким образом, анализируя проблемы установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков, целесообразно отметить, что совершенствование оценочной деятельности в настоящее время возможно посредством создания грамотно выстроенной системы взаимодействия оценочных и риэлторских компаний по выработке зон и определению диапазонов цен на участки различного назначения внутри них с целью определения ценовых зон, позволяющих достоверно определить кадастровую стоимость объектов.

Данная система позволит устранить проблему увеличения кадастровой стоимости, которая, в конечном счете, ведет к увеличению земельного налога, в связи с чем граждане испытывают трудности по содержанию объектов недвижимости и земельных участков, а также снизить количество обращений граждан по ее оспариванию.

Список литературы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020)
2. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019)
3. Арзамасцева, О.В. Кадастровая оценка объектов недвижимости и земельных участков в Российской Федерации / О.В. Арзамасцева // Актуальные проблемы социально-экономического развития общества, пути их решения. – 2018. – №2. – С. 6-13.
4. Соколова, А.С. Методика экспертной оценки земель населенных пунктов производственного назначения для оспаривания их кадастровой стоимости / А.С. Соколова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – №2. – С. 185-200.
5. Марьин Е. В. О некоторых проблемах определения кадастровой стоимости земельного участка / Е. В. Марьин // Контентус. – 2020. – № 4. – С. 89-94.

6. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах за 2016-2020 гг. [Электронный ресурс] / URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения 15.03.2021)

7. Федеральные стандарты оценки [Электронный ресурс] / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896/ (дата обращения 15.03.2021)