

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, УТВЕРЖДЕНИЕ ЕЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И
ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН****Сунцова Елена Вячеславовна**

магистрант, Институт права, социального управления и безопасности, РФ, г. Ижевск

Бажайкин Анатолий Леонидович

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Институт права, социального управления и безопасности, РФ, г. Ижевск

Не меньшей значимостью обладает определение кадастровой стоимости, утверждение ее результатов и внесение сведений в ЕГРН. Следует отметить подходы, сложившиеся по поводу определения кадастровой стоимости в научной литературе. Согласно позиции, которую высказывает В.А. Савиных: «Кадастровая стоимость есть ограниченная рыночная стоимость, рассчитываемая с учетом отличительных особенностей, обусловленных целями, преследуемыми законодателем в области налогообложения недвижимости, при соблюдении требования экономической обоснованности налогообложения. Отличие от рыночной стоимости предопределено требованием определения кадастровой стоимости объекта с учетом лишь объективных ограничений права собственности, возникших не по воле собственника недвижимости. Влияние регулятивных целей налогообложения, как то: стимулирование к застройке территории, к эффективному использованию недвижимости, к определенному виду использования и пр., допускает введение особых правил расчета кадастровой стоимости» [24]. К.А. Кара использует следующий подход: «Кадастровая стоимость объекта недвижимости – это публичный эквивалент стоимости объекта, который учитывается при исчислении налога, арендной платы, выкупной стоимости объекта при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством» [25]. Очевидно, что кадастровая стоимость выступает налогооблагаемой стоимостью объекта недвижимости. Как ранее было отмечено, кадастровая стоимость используется не только для целей налогообложения, но и для иных целей, в том числе: расчет арендной платы, расчет выкупной платы, определение административных штрафов и пр.

В специальной литературе неоднократно акцентировалось внимание на том, что оценка кадастровой стоимости обладает ключевым значением именно для налогообложения недвижимого имущества [1, с.265]. Актуальность верной государственной кадастровой оценки для целей налогообложения можно увидеть и в правовой позиции Конституционного Суда РФ. Так, исходя из п. 6 Постановления от 05.07.2016 г. № 15-П: «В системе действующего правового регулирования кадастровая стоимость земельного участка является налоговой базой по земельному налогу, представляющему собой один из доходов муниципальных образований, зачисляемый по нормативу 100 процентов в местные бюджеты, средства которого служат для решения вопросов местного значения как конституционно установленной функции местного самоуправления» [26]. В процессе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, используются различные инструменты и методическое обеспечение, что находит отражение в системе нормативно-правового регулирования. Так, на сегодняшний день, предусмотрены отдельные особенности для оценки отдельных объектов недвижимости, находящие отражение в подробных разъяснениях по данному поводу. Например, разработаны Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

И.А. Генгерский, А.В. Матвеева отмечают специфику кадастровой оценки земельных

участков, исход из вида функционального использования и целевого назначения[3,с.184]. Действительно, для такого объекта как земельные участки, предусмотрена определенная специфика в процессе проведения государственной кадастровой оценки. В частности, применению подлежат положения ст.ст. 65, 66 ЗК РФ. Федеральные стандарты, определяющие особенности проведения кадастровой оценки, также применяются к земельным участкам. В частности, сюда относится Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)». Как отмечает А.В. Кулёва: «Минэкономразвития России определение кадастровой стоимости на основании норм ФСО № 4 трактует как обязательное условие. В соответствии с данным стандартом под кадастровой стоимостью следует понимать установленную в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, которая должна быть определена методами массовой оценки, а в случае, когда использование таких методов невозможно, под ней понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, которая определяется индивидуально для этого конкретного объекта недвижимости в рамках законодательства об оценочной деятельности» [27]. Кроме того, имеют место методические разработки, которые используются по отношению к разным объектам недвижимости, с учетом их специфики. На сегодняшний день, такие нормы находят отражение в Приказе Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226. Действует порядок расчета и размещения индексов рынка недвижимости, утвержденный Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0281.

Следует отметить, что ФЗ «О государственной кадастровой оценке» объединил в себе многие нормы, действующие в рамках многочисленных нормативных правовых актов различного уровня. Целесообразно согласиться с позицией Т.Г. Калачук, к положительным чертам в части принятия единого закона, регламентирующего деятельность по государственной кадастровой оценке, следует отнести:

- определение кадастровой стоимости по единой методике, что направлено на повышение качества и обеспечение единообразия в процессе определения кадастровой стоимости;
- появление более обширных предпосылок для оспаривания кадастровой оценки;
- правильная кадастровая оценка, ее своевременность и максимальный учет объектов направлены на упорядоченность налогообложения и стабильность данного процесса[7, с.32].

Однако, на сегодняшний день, остается весьма обширной нормативная правовая база, регулирующая вопросы по поводу государственной кадастровой оценки. В особенности многочисленными выступает система подзаконных нормативных актов, которые отражают различные аспекты кадастровой оценки.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358, используются Методические указания для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (земельные участки и иные объекты недвижимости). Исходя из них, при определении кадастровой стоимости применяются методы массовой оценки. Если возможность применения последних ограничена, используется индивидуальное определение кадастровой стоимости по отношению к конкретному объекту недвижимости.

Как правило, использование методов массовой оценки подразумевает, что происходит определение кадастровой стоимости посредством группирования объектов недвижимости, обладающих схожими характеристиками.

Следует обобщить информацию по поводу ведения оценочной деятельности и отметить действующие федеральные стандарты оценки (далее – ФСО) и область их применения:

1. ФСО № 1. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
2. ФСО № 2. Цель оценки и виды стоимости.
3. ФСО № 3. Требования к отчету об оценке.
4. ФСО № 4. Определение кадастровой стоимости.
5. ФСО № 5. Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.
6. ФСО № 7. Оценка недвижимости.

7. ФСО № 8. Оценка бизнеса.
8. ФСО № 9. Оценка для целей залога.
9. ФСО № 10. Оценка стоимости машин и оборудования.
10. ФСО № 11. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
11. ФСО № 12. Определение ликвидационной стоимости.
12. ФСО № 13. Определение инвестиционной стоимости.

Определение кадастровой стоимости соответствующих объектов недвижимости основано на применении различных оценочных средств и стандартов, методического обеспечения. Основываясь на перечисленных выше стандартах, суды, как правило, оценивают верность проведения государственной кадастровой оценки: «Вид разрешенного использования объекта-аналога № 3 (под водозаборным кустом скважин № 210) не соответствует разрешенному использованию оцениваемого объекта (для административного здания управления). То есть объект оценки и объект-аналог № 3 относятся к разным сегментам рынка, поэтому оценщиком неправомерно не применена корректировка по виду разрешенного использования». Следует отметить, что учеными высказывались различные позиции относительно эффективности применения кадастровой оценки объектов недвижимости. По мнению В.Н. Бердниковой: «можно говорить о тесной общей экономической природе формирования рыночной и кадастровой стоимости, но в настоящее время кадастровая стоимость является самостоятельным видом стоимости, при этом базирующимся на рыночной информации, поэтому можно говорить, что в России формируется рыночная система кадастровой оценки».

По мнению В.Н. Бердниковой, в настоящее время имеют место следующие трудности:

- Низкое качество и количество информации в отношении земельного участка, содержащейся в ЕГРН.
- Неоднозначность вида разрешенного использования земельного участка.
- Отсутствие в ЕГРН информации по существенным характеристикам, которые значительно влияют на кадастровую стоимость.
- Отсутствие достоверной рыночной информации.
- Неразвитость рынка недвижимости в некоторых сегментах, районах в регионах России.
- Трудности в подборе адекватной оценочной модели.

Схожую позицию высказывает О.В. Тевелева: «любая оценка, в том числе оценка стоимости недвижимости, имеет определенную погрешность в силу того, что объекты недвижимости малоликвидны и имеют высокий диапазон колебания цен, который зависит от множества факторов» [28]

Действительно, на практике зачастую возникают споры относительно целесообразности применения различных методов оценки, а также не редкость представляют собой ситуации, когда споры относительно оспаривания решений о государственной кадастровой оценке разрешаются во внесудебном и судебном порядке. В научной литературе также высказываются позиции в пользу негативной оценки существующих подходов. Подобное положение, несомненно, свидетельствует о необходимости дальнейшего совершенствования правового регулирования процессов, связанных с государственной кадастровой оценкой недвижимости. Итогом определения кадастровой стоимости (кроме случаев проведения внеочередной кадастровой оценки) становится подготовка промежуточных отчетных документов – проекта отчета (электронный документ) соответствующим бюджетным учреждением. На бюджетное учреждение возложена обязанность по размещению на собственном официальном сайте и направлению данных в Росреестр (осуществляется посредством использования электронного носителя в форме электронного документа). Для указанного действия установлен определенный срок в виде трех рабочих дней с момента составления промежуточных отчетных документов. После получения промежуточных отчетных документов в период десять рабочих дней, Росреестр проверяет их на соответствие требованиям к отчету. Далее, в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки

осуществляет направление их в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта РФ, с целью уведомления о соответствии (несоответствии) промежуточных отчетных документов установленным требованиям к отчету. В случае выявления несоответствия, бюджетное учреждение должно устранить выявленное несоответствие в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления. После чего, осуществляется повторное представление исправленных промежуточных отчетных документов в Росреестр. На основании чего, проводится повторная проверка на предмет соответствия. В том случае, когда имеет место соответствие промежуточных отчетных документов установленным требованиям, в течение трех рабочих дней со дня окончания их проверки Росреестр:

- осуществляет размещение сведений и материалов (из промежуточных отчетных документов) в фонде данных государственной кадастровой оценки;

- подобное размещение осуществляется на срок шестьдесят дней с целью представления замечаний по поводу определения кадастровой стоимости, и информации о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам.

Представление замечаний возможно в течение пятидесяти дней со дня размещения перечисленных сведений и материалов. При этом замечания могут быть вынесены любыми субъектами, заинтересованными в процессе кадастровой оценки посредством обращения в бюджетное учреждение или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

На бюджетное учреждение возложена обязанность в течение срока размещения промежуточных отчетных документов осуществлять размещение на собственном официальном сайте (не реже чем один раз в пять дней):

- обновленных промежуточных отчетных документов;

- информации о кадастровых номерах объектов недвижимости в случае пересчета их кадастровой стоимости;

- в случае пересчета, должно прилагаться описание проведенного пересчета на каждый объект недвижимости с обоснованием;

- информация о неучтенных замечаниях, с обоснованием отказа в осуществлении их учета.

В период размещения на своем официальном сайте, бюджетное учреждение осуществляет внесение изменений в промежуточные отчетные документы в связи с рассмотрением замечаний к ним в срок, не позднее окончания срока размещения сведений и материалов в фонде данных. Далее, в течение десяти дней после истечения данного срока занимается составлением отчета, в который входят:

- справка с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам, либо об отсутствии замечаний;

- обязательно обоснование учета замечаний, отказа в учете;

- сведения об исправлениях в связи с выявленными Росреестром нарушениями установленных требований к отчету.

После составления отчета, в срок три рабочих дня, бюджетное учреждение направляет его в Росреестр (в электронной форме). Далее, Росреестр в течение двадцати рабочих дней осуществляет проведение проверки отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта РФ предписание об устранении выявленных нарушений или же уведомление об отсутствии нарушений. При выявлении нарушений требований к отчету, бюджетное учреждение в течение десяти рабочих дней со дня получения предписания осуществляет их устранение и в течение трех рабочих дней направляет в Росреестр отчет с целью проведения повторной проверки. В случае отсутствия нарушений, бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня

получения уведомления об отсутствии нарушений направляет в уполномоченный орган субъекта РФ три экземпляра отчета на электронном носителе в форме электронного документа и одну копию отчета на бумажном носителе. Заключительным этапом в порядке проведения государственной кадастровой оценки, выступает утверждение результатов определения кадастровой стоимости. Здесь следует отметить, что уполномоченный орган субъекта РФ в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в отчете результаты определения кадастровой стоимости посредством принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. В период тридцать рабочих дней со дня его принятия осуществляет официальное опубликование и информирование о принятии соответствующего акта. Последний, вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня официального опубликования. Уполномоченный орган субъекта РФ в течение трех рабочих дней со дня официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее 1 декабря года проведения государственной кадастровой оценки направляет его копию и экземпляр отчета на электронном носителе, в Росреестр для внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости и размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки. Таким образом, определение кадастровой стоимости проводится уполномоченным бюджетным учреждением субъекта РФ на основании ранее принятого решения о проведении очередной (внеочередной) государственной кадастровой оценки. Действующим законодательством установлено достаточно сложная процедура утверждения ее результатов. Устанавливается срок для возможности оспаривания принятых решений. Далее, происходит внесение сведений в ЕГРН.

Список литературы:

1. Карпачева В.С. Система определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в РФ: актуальные проблемы / В.С. Карпачева // E-Scio. – 2020. – № 4 (43). – С. 265.
2. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015)) // СПС КонсультантПлюс.
3. Генгерский И.А Нормативно-правовое регулирование проведения кадастровой оценки земель / И.А. Генгерский, А.В. Матвеева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. – 2019. – С. 184
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Рос. Федерации от 25 октября 2001 № г. 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 29 октября.
5. Минэкономразвития России. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 № 46860) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>. – 2017. – 30 мая.
6. Росреестр. Об утверждении Порядка расчета и размещения индексов рынка недвижимости: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0281 (Зарегистрировано в Минюсте России 01.10.2020 № 60171) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>. – 2020. – 02 октября.
7. Калачук Т.Г. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости / Т.Г. Калачук // Вектор ГеоНаук. – 2018. – № 1 (1). – С. 32.
8. Росреестр. Приказ Минэкономразвития России от 07 июня 2016 г. № 358 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» // СПС КонсультантПлюс.

9. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 // СПС КонсультантПлюс.
10. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 // СПС КонсультантПлюс.
11. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 // СПС КонсультантПлюс.
12. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 // СПС КонсультантПлюс.
13. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: Приказ Минэкономразвития России от 04 июля 2011 г. № 328 // СПС КонсультантПлюс.
14. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 // СПС КонсультантПлюс.
15. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»: Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326 // СПС КонсультантПлюс.
16. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»: Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327 // СПС КонсультантПлюс.
17. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»: Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328 // СПС КонсультантПлюс.
18. Минэкономразвития России. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11): Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки» // СПС КонсультантПлюс.
19. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»: Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721 // СПС КонсультантПлюс.
20. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»: Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 722 // СПС КонсультантПлюс.
21. Решение Ульяновского областного суда от 19 июля 2021 г. по делу № 3А-78/2021 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ulobsud.ru/index.php?option=3&id=90&idCard=94848> [Дата обращения: 05.10.2021].
22. Бердникова В.Н. Взаимосвязь кадастровой и рыночной стоимости / В.Н. Бердникова // Вестник Челябинского государственного университета. – 2019. – № 9 (431). – Вып. 66. – С. 212.
23. Тевелева О.В. Кадастровая оценка по-новому / О.В. Тевелева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 8 (179). – С. 94.

24. Савиных В.А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости: Дисс. ... канд. юрид. наук / Санкт-Петербург, 2017. С. 5.
25. Кара К.А. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом действующего законодательства / К.А. Кара // Вектор ГеоНаук. – 2018. – № 1 (1). – С. 51.
26. По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска: Постановление Конституционного Суда РФ от 05 июля 2016 г. № 15-П // Рос. газета. – 2016. – 21 июля.
27. Кулёва Е.В. Актуальные проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости / Е.В. Кулёва // Молодой ученый. – 2018. – № 51 (237). – С. 128.
28. Тевелева О.В. Кадастровая оценка по-новому / О.В. Тевелева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 8 (179). – С. 94.