

## **ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ**

**Приказчикова О.В., канд. ист. наук,  
Капустина Д. А., Шакиров И.М.**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Оренбургский государственный университет»**

Современные российские проблемы землепользования и землевладения связаны по большей части с трудностями формирования рынка земли. Трансформации политического режима и слом механизма советской экономики, негативно отражается на развитии аграрного, производственного, жилищного и других секторов экономики.

Прежняя модель землевладения и землепользования, как и механизм осуществления, советскими органами управления, как в центре, так и на местах окончательно сформировалась в период проведения конституционной реформы второй половины 1930-х гг., завершившего формирование советской экономики, сформировался в аграрной сфере. Реформа определила направления формирования законодательной базы, в том числе и в сфере земельных правоотношений. Необходимо положительно оценить решения ЦК ВКП (б) и СНК СССР как вышестоящих органов. К таким эффективным решениям следует отнести Постановление «О мерах охраны общественных земель колхозов от разбазаривания» от 27.05.1939 г. СНК РСФСР. [10, С. 86-87]. В специальной телеграмме от 21.11.1940 г. СНК СССР и ЦК ВКП (б) обязали исполкомы Советов, территориальные комитеты ВКП (б) и управления Наркомата земледелия СССР «покончить в колхозах с практикой расхищения неделимых фондов». Созданная Советами система контроля соблюдения Устава сельскохозяйственной артели способствовала стабилизации сельскохозяйственного производства [9, С. 86-87].

В настоящее время можно говорить, что российская земля уже вовлечена в экономический оборот и в стране образовался и действует рынок земли, а порядок регулирования земельных отношений определяется как «важный шаг к созданию и совершенствованию земельного рынка». Но достижение этой цели связано с большими трудностями, которые обусловлены уже сложившимся нецелесообразным землепользованием [3, С. 67-72].

Вопрос о возможности уменьшения кадастровой стоимости является актуальным, так как с начала 2015 г. налог увеличился в несколько раз. С начала 2015 г. в российское налоговое законодательство были внесены изменения и земельный налог увеличился в несколько раз. При этом значительная часть «счастливых обладателей недвижимого имущества – земельных участков» узнавая кадастровую стоимость принадлежащих им участков, часто, выявляли, что стоимость по сравнению с рыночной стоимостью завышена в разы.

Ключевой экономической составляющей и базовой величиной для расчета земельного налога является кадастровая стоимость земельного участка.

Кадастровая стоимость земли оспаривается по двум основаниям: недостоверные сведения, учтенные при кадастровой оценке и уравнивание кадастровой стоимости с рыночной стоимостью земли. В результате кадастровой деятельности обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые сведения для осуществления кадастрового учета [4].

Целью государственной кадастровой оценки земель является нормативно-правовое регулирование правоотношений между субъектами земельного права по поводу использования предоставленных им земель и плату за землю. Порядок проведения, определения и утверждения кадастровой оценки земельных участков, как объектов недвижимости устанавливается гл. III ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [5].

Ведение государственного кадастра недвижимости возложено на Федеральную службу государственной регистрации - Росреестр и его территориальные органы [6]. Органом, уполномоченным на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости на территории Оренбургской области, является Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

В комплексном управлении природопользованием кадастровая информация необходима, прежде всего, для того, чтобы правильно дать перспективную оценку развития экономики, как всего государства, так и отдельного региона. Анализ земельного фонда Оренбургской области по состоянию на начало года, а также оценка современного уровня использования земельных ресурсов в условиях рыночной экономики отражается в ежегодном Региональном докладе о состоянии и использовании земель. Периодичность составления отчетов позволяет отследить количественные и качественные изменения, произошедшие с земельным фондом в течение года, определить эффективность принятых мер по устранению нарушений земельного законодательства при предоставлении земель и их использовании» [12].

Особенности государственной кадастровой оценки земель напрямую зависят от категории оцениваемых земельных участков. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 Налогового кодекса Российской Федерации [3]. Чем выше показатели кадастровой стоимости, тем больше затраты, связанные с приобретением и использованием объекта собственности.

Кадастровая стоимость земельного участка согласно п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливается равной его рыночной стоимости [1], а «при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции» [7].

Рыночная стоимость не может быть определена на произвольную дату и именно поэтому рыночная стоимость земельного участка устанавливается на текущую дату. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган докумен-

тов согласно ч. 5 ст. 4 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Кадастровая стоимость земли оспаривается по двум основаниям: недостоверные сведения, учтенные при кадастровой оценке и уравнивание кадастровой стоимости с рыночной стоимостью земли [8].

Различия между кадастровой и рыночной стоимостью земли возникают, прежде всего, из-за того, что большая часть сделок с участками носят конфиденциальный характер, поэтому фиксируемые в договоре купли–продажи цены разнятся с реально уплачиваемыми суммами. Необоснованное завышение кадастровой стоимости приводит к необоснованному взысканию с собственника (иного землепользователя и землевладельца) платы за земельный участок. В настоящее время снижением кадастровой стоимости земельных участков интересуются и собственники, и арендаторы.

Причинами пересмотра результатов кадастровой оценки земельного участка могут являться как использование недостоверных (искаженных) сведений, так и значительный дисбаланс между рыночной и кадастровой стоимостью земли. Как недостоверные сведения об объекте недвижимости суд также расценивает кадастровые ошибки, влияющие на размер кадастровой стоимости и технические ошибки, в результате которых неправильно внесли сведения о кадастровой стоимости в кадастр.

Определение или пересмотр кадастровой стоимости земельных участков в административном порядке возможен при недостоверности сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также при установлении в отношении объекта его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. В этих случаях, пересмотр кадастровой стоимости производится комиссиями, действующими на основании Приказа Минэкономразвития России «Об утверждении порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» [5].

Оспорить кадастровую стоимость **можно двумя способами.**

**Во-первых, в досудебном порядке** через обращение в комиссию, созданные при всех управлениях Федеральной службы государственной регистрации недвижимости по регионам и рассматривающие споры о налогооблагаемой стоимости имущества. В комиссию по оспариванию кадастровой стоимости могут обращаться как юридические, так и физические лица – собственники или правообладатели недвижимости.

**Во-вторых, в судебном порядке,** с помощью поданного соответствующего уровня искового заявления. Оспаривать кадастровую стоимость необходимо не по состоянию на любое число, а именно на дату утверждения результатов кадастровой оценки постановлением главы субъекта РФ [4].

Решить вопрос, связанный с оспариванием кадастровой стоимости земельного участка возможно с помощью апелляционной жалобы, либо же представления на решение суда по административному делу об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Подобные жалобы рассматриваются

апелляционной инстанцией в соответствии со ст. 249 Кодекса административного судопроизводства РФ [2].

Судебный порядок является наиболее эффективным, так как комиссия это тот же административный орган, который заинтересован в оставлении прежней кадастровой стоимости. Уменьшить кадастровую стоимость возможно при помощи расчета реальной рыночной стоимости в качестве кадастровой и оспаривания в суде текущей. Необходимо иметь представление о том, в каких случаях данный вариант реален, что для этого стоит сделать. Надо отметить, что оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке намного эффективнее, чем оспаривание кадастровой стоимости в комиссиях Росреестра. Однако, с учетом больших затрат и весьма продолжительного времени оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке, заинтересованные лица чаще оспаривают кадастровую стоимость в комиссиях Росреестра.

Правовым последствием пересмотра кадастровой стоимости земельного участка в связи с ее несоответствием рыночной стоимости является то, что с момента вступления в силу судебного акта у органа, уполномоченного на осуществление кадастрового учёта объектов недвижимости, возникает обязанность внести в государственный кадастр установленную судебным актом рыночную стоимость земельного участка. С этого момента рыночная стоимость получает статус кадастровой стоимости и должна применяться в новом, измененном виде во всех правоотношениях, в которых используется кадастровая стоимость.

Анализируя актуальные государственно-правовые проблемы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, необходимо пояснить, что оспаривание кадастровой стоимости земельных участков является чрезвычайно эффективным инструментом законного снижения регулярных платежей: налогов и арендной платы. Процессуальные особенности разрешения дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в настоящее время не являются окончательно сформировавшимися, и российское законодательство в данной сфере вновь может претерпеть изменения в ближайшее время.

#### *Список литературы*

1. *Земельный кодекс Российской Федерации* // Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773)
2. *Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.)* // Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34661](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661)
3. *Налоговый кодекс Российской Федерации. Статья 390.* // Режим доступа: [http://kodeks.systecs.ru/nk\\_rf](http://kodeks.systecs.ru/nk_rf)
4. *Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов* : Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 г. № 39 // Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/#/document/2162391/paragraph/1679:1>

5. Об утверждении порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости : Приказ Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 № 263. // Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/#/document/70184514/paragraph/1:378>
6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) : Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508 (ред. 22.06.2015 г.) // Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_113247](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247)
7. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) : Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 255. // Режим доступа: <https://rg.ru/2007/09/04/otsenka-standart2-dok.html>
8. Постановление Правительства РФ «О Федеральной службе регистрации, кадастра и картографии» от 01.06.2009 г. № 457 (с измен. и доп. от 08.01.2016 г. // Режим доступа: <http://base.garant.ru/12167669/>
9. Приказчикова О.В. Деятельность Советов Южного Урала (1936 г. - май 1941 года : дис. ... канд. истор. наук. 07.00.02 / О.В. Приказчикова. - Оренбург, 2007. – С. 86-87. // Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=16112635>
10. Приказчикова О.В. Реализация Советами Южного Урала аграрной политики правительства во второй половине 1930-х годов / О.В. Приказчикова // Вестник Оренбургского гос. университета. – 2006. - № 12. – Ч. 1. - С. 173.
11. Приказчикова О.В., Хаританович М.А. Нормативно-законодательные вопросы земельных отношений в России // В сборнике: Государство и право в условиях гражданского общества. Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович (10 января 2016 г., г. Самара). - Уфа: АЭТЕРНА, 2015. – С. 67-72.// Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25131139>
12. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Оренбургской области в 2015 году. // Режим доступа: [http://56.rospotrebnadzor.ru/docs/documents/gosdoklad\\_2015.pdf](http://56.rospotrebnadzor.ru/docs/documents/gosdoklad_2015.pdf)
13. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями) // Система ГРАНТ: <http://base.garant.ru/57431071/#ixzz54YSFwPnN>
14. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) // Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/12112509/#ixzz54YTZTvzd>