

УДК 349.41

DOI 10.25688/2076-9113.2020.38.2.08

**Г. В. Романова,  
И. Р. Шикула**

## **Проблемы определения кадастровой стоимости земельных участков**

В статье проводится анализ норм законодательства, регулирующего определение кадастровой стоимости земельных участков. Авторами обосновывается оценка проблем, возникающих на практике при несогласии заказчика с результатами выполненной исполнителем кадастровой оценки земельного участка и защите нарушенных прав заказчика.

*Ключевые слова:* государственная кадастровая оценка недвижимости; оценочная деятельность; оценка земель; кадастровая стоимость земельных участков.

**В** современном мире недвижимость находится на первом месте в списке социально-экономически значимых объектов, по этой причине законодательство отводит особую роль правовой защите права собственности на недвижимость и законных интересов граждан, юридических лиц и государства.

Понятие «кадастровая стоимость» возникло сравнительно недавно. Специалисты выделяют инвентаризационную, ликвидационную, рыночную и кадастровую стоимость недвижимости.

По общему правилу кадастровая оценка недвижимости проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»<sup>1</sup> (далее — Закон о кадастровой оценке)). Кадастровая стоимость объектов недвижимости устанавливается в результате государственной кадастровой оценки, которая определяется в отношении каждого земельного участка и является основой налоговой базы.

Для определения кадастровой стоимости недвижимости проводится кадастровая оценка в порядке, предусмотренном Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> См.: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 12.02.2020).

<sup>2</sup> См.: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_217405/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/) (дата обращения: 12.02.2020).

Сама процедура кадастровой оценки включает в себя:

1) принятие уполномоченным органом субъекта Российской Федерации решения о ее проведении (ч. 1 ст. 6 Закона о кадастровой оценке);

2) подготовку к проведению кадастровой оценки, в том числе формирование органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) перечня оцениваемых объектов недвижимости (ст. 12, ч. 1 ст. 13 Закона о кадастровой оценке);

3) определение кадастровой стоимости. Ее рассчитывает бюджетное учреждение, специально созданное в субъекте РФ (ч. 1 ст. 14 Закона о кадастровой оценке);

4) составление проекта отчета о результатах определения кадастровой стоимости и его проверку Росреестром (ч. 7, 9 ст. 14 Закона о кадастровой оценке);

5) утверждение отчета уполномоченным органом субъекта Российской Федерации (ст. 15 Закона о кадастровой оценке).

В соответствии с гл. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>3</sup> (далее — Закон об оценочной деятельности) кадастровая стоимость земельных участков определяется на основе данных государственной кадастровой оценки земель и включает в себя:

- утверждение решения о проведении кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности при расчете кадастровой стоимости;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости;
- установление кадастровой стоимости;
- составление отчета об установлении кадастровой стоимости;
- проведение экспертизы об установлении кадастровой стоимости;
- согласование и утверждение результатов оценки (расчета) кадастровой стоимости;
- опубликование результатов расчета кадастровой стоимости;
- занесение итогов об установлении кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется по следующим правилам:

1) такую стоимость устанавливает бюджетное учреждение в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 226 от 12.05.2017 (ч. 1 ст. 16 Закона о кадастровой оценке)<sup>4</sup>;

<sup>3</sup> См.: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 12.02.2020).

<sup>4</sup> См.: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 12.02.2020).

2) Росреестр в течение трех рабочих дней после внесения сведений о таких участках в ЕГРН направляет в бюджетное учреждение соответствующую информацию (ч. 2 ст. 16 Закона о кадастровой оценке);

3) по общему правилу в течение пяти рабочих дней со дня получения сведений от Росреестра бюджетное учреждение определяет кадастровую стоимость (ч. 4 ст. 16 Закона о кадастровой оценке);

4) стоимость определяется на день внесения сведений (измененных сведений) об участке в ЕГРН (ч. 3 ст. 16 Закона о кадастровой оценке);

5) бюджетное учреждение в течение трех дней после определения кадастровой стоимости направляет сведения о ней в Росреестр для внесения в ЕГРН и включения в Фонд данных государственной кадастровой оценки (ч. 7 ст. 16 Закона о кадастровой оценке).

На определение кадастровой стоимости земельного участка влияет удельный показатель кадастровой стоимости (усредненный показатель рыночной стоимости 1 квадратного метра участка земли), который определяется следующим образом:

1) субъектом Российской Федерации принимается решение о проведении кадастровой оценки земельных участков;

2) на территории субъекта Российской Федерации кадастровой оценке подлежат все земельные участки;

3) территориальным органом Росреестра субъекта Российской Федерации составляются перечни участков, подлежащих кадастровой оценке с указанием месторасположения и площади участков, а также наличия на них объектов недвижимости и их назначения;

4) Росреестр привлекает оценочную компанию для определения удельного показателя кадастровой стоимости, применимого к каждому кварталу, с учетом допустимых видов разрешенного использования;

5) нормативным актом субъекта Российской Федерации утверждаются результаты кадастровой оценки земли;

6) после утверждения результатов кадастровой оценки сведения о каждом земельном участке заносятся в единую систему кадастрового учета.

Если в регионе кадастровая оценка проводится по старым правилам, т. е. в соответствии с Законом об оценочной деятельности, то кадастровая стоимость таких участков рассчитывается по правилам ст. 24.19 Закона о кадастровой оценке.

Кадастровую стоимость таких земельных участков определяет кадастровая палата в соответствии с порядком, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 514 от 24.09.2018<sup>5</sup> (ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, п. 1 Приказа Росреестра № П/210 от 12.05.2015<sup>6</sup>).

<sup>5</sup> См: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_315172/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315172/) (дата обращения: 12.02.2020).

<sup>6</sup> См: URL: [https://rulaws.ru/acts/Prikaz-Rosreestra-ot-12.05.2015-N-P\\_210/](https://rulaws.ru/acts/Prikaz-Rosreestra-ot-12.05.2015-N-P_210/) (дата обращения: 12.02.2020).

Кадастровая стоимость устанавливается в течение 10 рабочих дней с момента возникновения основания ее определения (п. 2 Приказа Минэкономразвития России № 514).

Значения рыночной стоимости имущества, в том числе земельных участков, полученные в результате проведения оценки многими оценщиками, могут существенно различаться между собой, поскольку каждый оценщик имеет свободу в выборе конкретных методов оценки (кто-то, например, использует собственные статистические данные) и, кроме того, сама процедура оценки допускает значительную субъективную составляющую. Следовательно, такие результаты оценки становятся несопоставимыми, а стоимость имущества может в разы завышаться или занижаться [2].

Нередко после определения кадастровой стоимости земельного участка собственники не соглашаются с результатами государственной кадастровой оценки земель и вынуждены обращаться за защитой своих нарушенных, как они считают, прав.

Если у правообладателя возникают сомнения и вопросы в отношении установленной кадастровой стоимости земельного участка, то ему целесообразно обратиться к оценочным компаниям либо правозащитникам за подготовкой необходимых материалов и документов для оспаривания результатов кадастровой стоимости [1, с. 41].

Кадастровая стоимость может быть определена заново в следующих случаях:

1. Для исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (в том числе при обращении за разъяснениями об определении кадастровой стоимости). После исправления ошибок бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней направляет сведения о новой кадастровой стоимости (ч. 20 ст. 21 Закона о кадастровой оценке):

- в уполномоченный орган субъекта РФ для внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Сведения вносятся в акт в течение 20 рабочих дней со дня их поступления, после чего в течение трех рабочих дней они направляются в орган регистрации прав для внесения в ЕГРН (ч. 6 ст. 15 Закона о кадастровой оценке);
- в орган регистрации прав, если исправлена ошибка в отношении кадастровой стоимости вновь образованного, ранее учтенного либо измененного земельного участка. Сведения о новой кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН в течение 15 рабочих дней, за исключением случаев, когда внести их невозможно (ч. 1 ст. 34 Закона о регистрации недвижимости).

2. При оспаривании кадастровой стоимости. В том случае, если комиссия приняла решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, то в течение пяти рабочих дней со дня его принятия в орган регистрации прав и бюджетное учреждение направляются само решение и отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (ч. 19 ст. 22 Закона о кадастровой оценке).

По правилам ст. 3 Закона об оценочной деятельности кадастровая стоимость земельного участка может быть определена заново при рассмотрении споров по результатам ее определения.

Однако на практике особенности судебной защиты не позволяют правообладателям в должной мере отстаивать свои права, поскольку суды в большинстве случаев к рассмотрению споров о кадастровой оценке подходят формально. И это объяснимо, дело в том, что существует непрозрачность процедуры установления кадастровой стоимости недвижимости, так как в подобном процессе задействована система органов государственной власти Российской Федерации, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также организации-оценщики.

Проблема обеспечения сопоставимости результатов сегодня особенно остро стоит в России, потому что у нас до сих пор отсутствуют государственные стандарты, регламентирующие методы оценки и требования к исходной информации, а также структуры, которые бы проводили систематический мониторинг рынка, статистический анализ рыночной информации и расчеты интегральных параметров, необходимых для оценочной деятельности [2].

Имеет место и несогласованность действий органов государственной власти и организаций, участвующих в процессе кадастровой оценки земель. Территориальный орган Росреестра в субъекте Российской Федерации готовит перечни всех земельных участков, находящихся на территории такого субъекта и подлежащих кадастровой оценке, а оценку проводят негосударственные организации-оценщики. По результатам составления перечней земельных участков и производится их кадастровая оценка [4, с. 75].

На сегодняшний день органы местного самоуправления в большинстве случаев не могут влиять на процесс проведения кадастровой оценки, поскольку в соответствии с Законом об оценочной деятельности заказчиком кадастровой оценки выступает исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, который и формирует перечень подлежащих оценке объектов недвижимости. Более того, он осуществляет взаимодействие с оценщиком и утверждает результаты расчета кадастровой стоимости. В свою очередь, орган местного самоуправления может быть только заказчиком, если ему предоставлена такая возможность законодательством субъекта Российской Федерации (ст. 24.12 Закона об оценочной деятельности).

Росреестр и орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, утвердивший результаты кадастровой оценки, ссылаются на то, что не могут влиять ни на процесс определения кадастровой стоимости, ни на ее размер. Поэтому главным направлением их работы должно быть осуществление контроля за качеством выполняемой/выполненной оценочной деятельности, а также проведение мероприятий по повышению эффективности работы независимых оценщиков.

Нечеткое представление о погрешности оценки приводит к тому, что все ответственные стороны по-разному понимают ее содержание [3]. Значительное повышение налоговой нагрузки связано с несогласованностью работы органов местного самоуправления, которые определяют ставки земельного налога, и лиц, устанавливающих кадастровую стоимость. Соответствующие поправки в нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований позволили бы избежать этих негативных последствий.

Заметим, что Законом об оценочной деятельности в обязательном порядке предусмотрено страхование ответственности и лицензирование деятельности и частично снята ответственность с оценщиков [4, с. 77]. Тем не менее до сих пор не определен сам способ лицензирования, поскольку выработка положения о лицензировании предполагает разработку единой методологической и информационной базы, способствующей правильному определению уровня компетентности эксперта-оценщика.

Также в РФ требуется подготовить и воплотить практически эффективную систему контроля за качеством оказываемых экспертами-оценщиками услуг. Для улучшения ситуации предлагается ввести в каждом субъекте Российской Федерации территориальные отделения Общероссийской профессиональной организации «Российское общество оценщиков» [4, с. 78]. Можно полагать, что выработка механизма правового регулирования оценочной деятельности в России и унификация стандартов оценки земельных участков разрешат вопросы, связанные с ответственностью оценщиков за результаты своей деятельности. Сегодня же вероятность появления ошибки в работе оценщика достаточно высока.

Подводя итог проведенному анализу, отметим: в статье обозначены некоторые проблемы, возникающие на практике по причине несоблюдения порядка утверждения и опубликования соответствующего акта органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Приведенные примеры говорят о том, что требуется внесение соответствующих изменений в законодательство и иные нормативные акты, регулирующие порядок определения кадастровой стоимости земельных участков.

### Литература

1. Антипов А. В. Порядок определения кадастровой стоимости земельного участка // Административное право и процесс. 2016. № 7. С. 40–41.
2. Лейфер Л. А. Проблемы воспроизводимости результатов в оценочной деятельности. URL: <http://pcfko.ru/research2.html#1> (дата обращения: 12.02.2020).
3. Лейфер Л. А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. URL: [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_accuracy\\_and\\_appraiser-s\\_liability-2009-1.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_accuracy_and_appraiser-s_liability-2009-1.htm) (дата обращения: 12.02.2020).
4. Романова Г. В., Дорохова Е. С. Правовое регулирование определения кадастровой стоимости земли: проблемы и пути решения // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия «Юридические науки». 2015. № 1 (17). С. 70–79.

### Literatura

1. *Antipov A. V.* Poryadok opredeleniya kadastrovoj stoimosti zemel'nogo uchastka // *Administrativnoe pravo i process.* 2016. № 7. S. 40–41.

2. *Lejfer L. A.* Problemy` vosproizvodimosti rezul'tatov v ocenочноj deyatel'nosti. URL: <http://pcfko.ru/research2.html#1> (data obrashheniya: 12.02.2020).

3. *Lejfer L. A.* Tochnost` rezul'tatov ocenki i predely` otvetstvennosti ocenshika. URL: [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_accuracy\\_and\\_appraiser-s\\_liability-2009-1.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_accuracy_and_appraiser-s_liability-2009-1.htm) (data obrashheniya: 12.02.2020).

4. *Romanova G. V., Doroxova E. S.* Pravovoe regulirovanie opredeleniya kadastrovoj stoimosti zemli: problemy` i puti resheniya // *Vestnik Moskovskogo gorodskogo pedagogicheskogo universiteta. Seriya «Yuridicheskie nauki».* 2015. № 1 (17). S. 70–79.

*G. V. Romanova,*

*I. R. Shicula*

#### **Problems of Determining the Cadastral Value of Land**

The article analyzes the norms of legislation governing the determination of the cadastral value of land plots. The authors give a justification for assessing the problems that arise in practice when they disagree with the results of the cadastral valuation of the land plot performed by the contractor and protecting the violated rights of the customer.

*Keywords:* state cadastral valuation of real estate; valuation activity; land valuation; cadastral value of land.