

*Е. В. Предко<sup>1\*</sup>, Т. В. Завьялова<sup>1</sup>*

## **Основные аспекты современного механизма оспаривания кадастровой стоимости**

<sup>1</sup> Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,  
Российская Федерация

\*e-mail: ekaterinapredko@mail.ru

**Аннотация.** Государственная кадастровая оценка служит основой для налогообложения объектов недвижимости. В случае превышения величины кадастровой стоимости над рыночной применяется процедура оспаривания. В статье представлены современные аспекты механизма оспаривания кадастровой стоимости, указывающие на достаточно эффективно работающую процедуру оспаривания, способствующую обеспечению прав гарантий для собственников и владельцев объектов недвижимости. Описаны поправки, внесенные Федеральным законом № 269-ФЗ, которые касаются основных понятий, периодичности проведения государственной кадастровой оценки, сроков применения кадастровой стоимости. Представлено сравнение механизмов изменения результатов государственной кадастровой оценки в 2022 и 2023 годах.

**Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, оспаривание, установление, комиссия, суд, объекты недвижимости

*E. V. Predko<sup>1\*</sup>, T. V. Zavyalova<sup>1</sup>*

## **The main aspects of the modern mechanism of contestation cadastral value**

<sup>1</sup> Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russian Federation

\*e-mail: ekaterinapredko@mail.ru

**Abstract.** The state cadastral valuation serves as the basis for the taxation of real estate objects. If the cadastral value exceeds the market value, a contestation procedure is applied. This article presents modern aspects of the mechanism for contesting the cadastral value, indicating a fairly effective contesting procedure that contributes to ensuring the rights of guarantees for owners and owners of real estate. The amendments introduced by the Federal Law No. 269-FZ, which relate to the basic concepts, the frequency of the state cadastral valuation, the timing of the application of the cadastral value, are described. A comparison of the mechanisms for changing the results of the state cadastral valuation in 2022 and 2023 is presented.

**Keywords:** state cadastral valuation, cadastral value, contestation, commission, court, real estate objects

### ***Введение***

Согласно ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена в размере его рыночной стоимости по заявлению, поданному в бюджетное учреждение, наделенное полномочиями по определению кадастровой стоимости, или многофункциональный центр.

С 1 января 2023 года механизм оспаривания кадастровой стоимости заменяется на механизм установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в Бюджетном учреждении. Изменения, внесенные в законодательство 269-ФЗ, призваны свести к минимуму необходимость судебного оспаривания ГКО. Для этого был введен обязательный досудебный этап урегулирования спора о величине кадастровой стоимости [1–4].

### *Результаты*

В Томской области дата перехода к применению положений статьи 22.1 Закона о кадастровой оценке – 1 июля 2022 года, установлена Постановлением Администрации Томской области от 24.03.2022 № 102а.

С 01.07.2022 года на территории Томской области для всех заявителей введен обязательный досудебный порядок оспаривания. Устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной по заявлению заинтересованных лиц будет Комиссия при бюджетном учреждении, в котором устанавливалась кадастровая стоимость.

Рассмотрим, как правильно подготовиться к процессу установления кадастровой стоимости.

Во-первых, необходимо определиться, кто может начать процедуру установления кадастровой стоимости. В данный момент это может не только нынешний, но и бывший собственник.

Во-вторых, необходимо узнать кадастровую стоимость, которую вы собираетесь изменить [4].

В-третьих, необходимо заказать отчет о рыночной стоимости. Важно ответственно подходить к выбору оценщика, так как на сегодняшний день неточный отчет об оценке является наиболее частым основанием для отклонения заявлений о снижении кадастровой стоимости, как в комиссии, так и в суде. Дата, на которую составляется отчет о рыночной стоимости, в данный момент может быть только той, на которую составлен оспариваемый отчет. Составлять отчет о рыночной стоимости можно на любую дату, важно подать заявление об установлении кадастровой стоимости, не позднее 6 месяцев с составления отчета.

Подавать заявление об установлении рыночной стоимости можно будет в любой период, начиная с момента постановки объекта на кадастровый учет до даты снятия его с учета. С 2023 в каждом регионе России будет действовать специальная комиссия при ГБУ по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной [2].

Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства.

Оспаривание в суде кадастровой стоимости позволяет на законных основаниях привести стоимость объектов недвижимости (ОН) в соответствие с их существующим состоянием. Установление адекватной, экономически обоснованной цены недвижимого имущества дает возможность определить достоверные сведения о «кадастре». Установленная в процессе ГКО кадастровая стоимость по

замыслу законодателя кадастровой стоимостью может быть изменена и установлена в размере рыночной.

Процедура рассмотрения заявлений об установлении кадастровой стоимости в суде регламентирована «Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ, а также КАС РФ Статья 245. Обращение в суд с административным иском о признании результатов определения кадастровой стоимости.

Законом установлены ограниченные сроки для оспаривания кадастровой стоимости недвижимости. Согласно КАС РФ ч.3 Статья 245, обратиться в суд по этой категории споров можно лишь в течение пяти лет с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости оспариваемых результатов.

Срок рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости в суде составляет два месяца, но он может быть продлен еще на месяц в связи со сложностью дела (ст. 141 КАС РФ) [1, 3].

Принятое судом по результатам рассмотрения дела решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Кадастровая стоимость, которая установлена посредством решения суда об установлении равной рыночной, для целей налогообложения будет применяться только с 1 января года, в котором было подано обращение и последующие года до внесения новой кадастровой стоимости, полученной в результате государственной кадастровой оценки очередного тура.

Рассмотрим основные различия механизмов в 2022 и 2023 году. Они заключаются в ст.22 и ст.22.1 237-ФЗ (таблица 1).

Таблица 1

Перечень объектов государственной кадастровой оценки

| Государственная кадастровая оценка   |   |
|--|---|
| Проводится   | Не проводится   |
| <p>Объекты государственной кадастровой оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- здания;</li> <li>- помещения;</li> <li>- сооружения;</li> <li>- объекты незавершенного строительства;</li> <li>- машино-места;</li> <li>- земельные участки</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты недвижимости, сведения о которых есть в ЕГРН по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки с учетом периодичности ОКС и ЗУ:</li> <li>- Единых недвижимых комплексов*;</li> <li>- Предприятия, как имущественные** комплексы</li> </ul> |

*Примечание.* \*,\*\* – кадастровая стоимость ЕНК, будет определяться как сумма кадастровых стоимостей ОН.

Также, изменяется периодичность проведения государственной кадастровой оценки. Ранее очередную государственную кадастровую оценку по общему

правилу проводили не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет (таблица 2).

Таблица 2

Периодичность проведения ГКО

|   | Земельные участки<br>С 1 января 2022 года    | ОКС<br>С 1 января 2023 года                  |
|---|--|--|
| Регионы РФ  | Через 4 года с года проведения последней ГКО | Через 4 года с года проведения последней ГКО |
| Города федерального значения:<br>- Москва<br>- Санкт-Петербург<br>- Севастополь | Через 2 года с года проведения последней ГКО | Через 2 года с года проведения последней ГКО |

В таблице 3 представлено сравнение механизмов изменения результатов государственной кадастровой оценки в 2022 и 2023 годах.

Таблица 3

Сравнение механизмов изменения результатов ГКО

|                                 | 2022   | 2023   |
|---------------------------------|--|--|
|                                 | 2022   | 2023   |
| Закон, регулирующий оспаривание | № 135-ФЗ № 237-ФЗ, кроме ст. 22, 22.1  | № 237-ФЗ   |
| Орган подачи заявления          | - Комиссия при Росреестре по рассмотрению споров;<br>- Суд   | - Комиссия при ГБУ;<br>- Суд общей юрисдикции  |
| Основание для подачи заявления  | - Итоги ГКО основаны на недостоверных данных;<br>- Заявитель требует определить рыночную стоимость объекта на тот день, когда зафиксировали кадастровую (ч. 11 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, п. 12 постановления № 28) | - В комиссию: установление кадастровой стоимости в размере рыночной;<br>- В суд: оспаривание решения ГБУ в отношении заявления об установлении рыночной стоимости;<br>+ установление кадастровой стоимости в размере рыночной; |

|  | 2022   | 2023   |
|--|--|--|
| Требование к отчету о рыночной стоимости, прилагаемому к заявлению | - Отчет о рыночной стоимости должен быть составлен в форме электронного документа на дату определения КС   | Отчет о рыночной стоимости должен быть составлен в форме электронного документа не позднее 6 месяцев, даты подачи заявления, оценщиком, который не имеет трудовых отношений с данным ГБУ |
| Период возможности подачи заявления                                | Заявитель вправе обратиться до того момента, как в ЕГРН внесут новые результаты (ч. 4 ст. 22 закона № 237-ФЗ, апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 01.06.2020 № 66а-367/2020). Если новых данные не вносили, срок пересмотра кадастровой стоимости земельных участков или иных объектов со дня фиксации первоначальных показателей – 5 лет (ч. 10 ст. 24.18 закона № 135-ФЗ, абз. 2 п. 8 постановления № 28). Этот срок можно восстановить по решению суда (абз. 3 п. 8 постановления № 28) | В любой момент жизненного цикла объекта, с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета             |
| Досудебные процедуры   | Физические и юридические лица вправе обращаться в суд без предварительного рассмотрения вопроса о кадастровой стоимости в комиссии   | Для всех заявителей предусмотрен обязательный досудебный порядок   |
| Сроки применения кадастровой стоимости после ее изменения          | Сведения о кадастровой стоимости применялись со дня вступления в силу акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки   | С 1 января года, в котором в бюджетное учреждение было подано заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости                      |

### *Заключение*

Обновленный механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок, чтобы сократить количество обращений о пересмотре кадастровой стоимости.

Законом № 269-ФЗ с 1 января 2023 года в Законе о кадастровой оценке механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заменяется на полностью административный путь установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости только в бюджетном учреждении (статья 22.1 Закона о кадастровой оценке).

Кроме замены термина «оспаривания кадастровой стоимости» на «установление кадастровой стоимости» изменения коснулись ряда вопросов, связанных с механизмом изменения кадастровой стоимости – это орган подачи заявления, срок, в который можно подать заявление, период применения кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной.

Так как, сведения о кадастровой стоимости, внесенные в единый государственный реестр недвижимости, применяются с 1 января года, в котором в государственное бюджетное учреждение подано заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, и на основании которого принято решение об изменении кадастровой стоимости. Можно сказать, устанавливая кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости выгодно только в том случае, если кадастровая стоимость, значительно превышает рыночную.

Принимая во внимание тенденцию к снижению количества заявлений об изменении кадастровой стоимости в судах и комиссиях, можно предположить, что размер, определяемой в процессе государственная кадастровая оценка, кадастровой стоимости в общей массе приближается к размеру рыночной стоимости и затраты на ее изменение не будут компенсированы уменьшением налогов или аренды.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кассационное определение Верховного Суда РФ от 16.09.2020 N 58-КАД20-6-К9/[Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://legalacts.ru/> свободный.
2. ОГБУ «ТОЦИК»/[Электронный ресурс] / Режим доступа: [gko70.ru](http://gko70.ru/) / свободный.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости"/[Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> свободный.
4. «Фонд данных государственной кадастровой оценки»/[Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/> свободный.

© Е. В. Предко, Т. В. Завьялова, 2023