

УДК 332.33:05+336.62

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Учинина Т.В., Строкина К.Н., Усанова Н.В.

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

В рамках исследования утверждается, что за последние несколько лет проведена переоценка кадастровой стоимости земельных участков практически во всех субъектах Российской Федерации, принятие всех результатов оценки произошло с помощью постановлений глав муниципальных образований. Цель исследования – выявление основных проблем при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков. Исследование проводится с намерением использования материалов работы для проведения круглых столов с представителями предпринимательства в сфере оценке стоимости недвижимости и банковской сфере, а также со студентами профильного направления. Для проверки гипотезы планируется решить следующие задачи: проанализировать состояние рынка земельных участков коммерческого назначения в Пензе; выявить основные проблемы уменьшения или увеличения кадастровой стоимости земли; определить динамику цен на рынке земельных участков; выделить приоритетные направления в данной сфере; спрогнозировать возможные решения выявленных проблем.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, земельный участок, оспаривание кадастровой стоимости, переоценка земельных участков, Государственный кадастр недвижимости, динамика цен, земельный налог.

PROBLEMATIC ISSUES CONTESTING THE CADASTRAL VALUE OF LANDSITES

Uchinina T.V., Strokina K.N., Usanova N.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

The study argues that in the last few years revalued cadastral value of land in almost all regions of the Russian Federation, the adoption of the assessment results occurred by means of decisions of heads of municipalities. The purpose of research - identifying the main problems in challenging the cadastral value of land. The study is conducted with the intention of using the materials work for round tables with representatives of business in the field of assessing the value of the real estate and banking, as well as students of direction. To test the hypothesis is scheduled to address the following objectives: to analyze the state of the market commercial land in the Penza; identify the main problems reduce or increase the cadastral value of the land; determine the dynamics of the market prices of land plots; identify priorities in this area; project the possible solutions to the identified problems.

Keywords: cadastral value, land, contesting the cadastral value of the revaluation of land, the State cadastre of real estate price trends, land tax.

За последние несколько лет произошла переоценка и последующее утверждение результатов кадастровой стоимости земельных участков во всех субъектах Российской Федерации. В свою очередь, пересмотр и утверждение кадастровой стоимости земельных участков привело существенному увеличению сборов по земельному налогу с собственников. Таким образом, собственники могут столкнуться с рядом проблем.

К примеру, можно привести следующую проблему: кадастровая стоимость, с одной стороны, представляет собой оценочную категорию, то есть для ее определения привлекаются независимые оценщики, с другой стороны, результаты самостоятельного исследования, организованного владельцем земли показывают, что земля может иметь гораздо более низкую рыночную стоимость, чем по данным кадастрового учета. Расчет

стоимости земельных участков и объектов недвижимости для выкупа их в собственность, а также расчет земельного налога и арендных платежей вычисляются на основе кадастровой стоимости. Одной из важных проблем при оценке кадастровой стоимости участков является способ ее оценки. Необходимо отметить, что оценка кадастровой стоимости проводится не реже, чем раз в пять лет с использованием методов массовой оценки, при этом могут не учитываться индивидуальные особенности самого земельного участка и недвижимости на нем, а также различные обременения, которые связаны с ним. Таким образом, возникает проблема несоответствия кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

Здесь же возникает другая проблема – кадастровая стоимость утверждается нормативным актом, обязательна к применению и может быть оспорена только в специальном порядке. Именно оспаривание кадастровой стоимости земельных участков поможет снизить платежи по аренде этого участка, также уменьшить налоговое бремя и уменьшить сумму при выкупе земельного участка в собственность. Все это является вполне актуальным и важным на сегодняшний день, в период товарно-денежных отношений в экономике.

Что касается самого процесса оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, то здесь существует два способа: оспаривание в административном и в судебном порядке. Необходимо отметить, что оспаривание кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке производится через арбитражный суд, в независимости от статуса лица, обратившегося в суд, а также от статуса или качества земельного участка (земельные участки, предназначенные для промышленных целей, земельные участки, используемые для дачного хозяйства или для индивидуального жилого строительства). Согласно законодательству существуют всего лишь два основания для пересмотра кадастровой стоимости земельных участков и построек на этих участках:

- во-первых, при недостоверных сведениях о земельном участке, которые были использованы при расчете его кадастровой стоимости;
- во-вторых, установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Все основания для обжалования кадастровой стоимости земельных участков предполагают предоставление одинакового набора документов для рассмотрения заявления и разрешения споров, имеются различия в процессуальной форме при рассмотрении в административном и судебном порядке.

Наиболее эффективным способом оспаривания кадастровой оценки земельных участков является установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Владелец

земельного участка, которому стало известно о несоответствии рыночной и кадастровой стоимости земельного участка, имеет возможность провести переоценку стоимости единичного земельного участка. Если результаты расходятся – можно обращаться с соответствующей жалобой в Росреестр или арбитражный суд. Для обжалования кадастровой стоимости земельного участка заявитель должен представить соответствующий отчет о рыночной оценке земельного участка и прилегающих построек, а также должен предъявить экспертное заключение о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Тем не менее, на саму оценку рыночной стоимости земельных участков и прилегающих к ним построек могут повлиять множество самых различных факторов. Это могут быть и политические и экономические факторы, в том числе спрос и предложение на данном рынке, месторасположение, категория земельного участка и обременения, которые с ним связаны, а также наличие различных коммуникаций.

Что же касается решения вопроса о надлежащей дате, на которую истцу следует доказать рыночную стоимость земельного участка при внесении требования о внесении ее в качестве кадастровой, то здесь следует учитывать особенность соотносимости рыночной и кадастровой стоимости и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость. В свою очередь, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости.

На опыте работы многих предприятий, можно выявить самые распространённые случаи завышения кадастровой стоимости:

- разрешенное использование земельного участка определено верно, однако удельный показатель кадастровой стоимости явно завышен;
- рыночная стоимость земельного участка ниже его кадастровой стоимости;
- завышенный удельный показатель кадастровой стоимости определен на основании неверного разрешенного использования земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка определено не точно, удельный показатель кадастровой стоимости явно завышен.

Одним из самых эффективных методов защиты своих прав в отношении земельных участков и оспаривания их кадастровой стоимости будет являться обращение в прокуратуру, а также налоговую инспекцию.

В свою очередь, встают также не малозначимые проблемные вопросы при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков:

- существует проблема при предоставлении льгот по земельному налогу для определенного круга лиц;
- определенно есть проблема по оповещению собственников об изменении кадастровой стоимости земельных участков;
- проблема возможности и порядка оспаривания кадастровой стоимости земельных участков;
- вопрос о суммах «ошибок» при начислении земельного налога в связи с переоценкой кадастровой стоимости земельного участка;
- проведение массовой оценки кадастровой стоимости земельных участков вслепую.

Зачастую, многие собственники земельных участков бывают удивлены и возмущены новыми уведомлениями об уплате имущественных налогов, также это касается и земельного налога. Все это связано с удорожанием кадастровой стоимости земли, что зачастую не совпадает с их реальной рыночной стоимостью. Владельцы таких земельных участков могут получить налоговые поручения, которые будут в несколько раз превосходить предыдущие платежи. Никак нельзя отрицать то, что все это является большим стрессом для людей.

По авторитетному мнению экспертов, повышение налога на земельный участок связано с массовой оценкой кадастровой стоимости земельных участков «вслепую». Оценка производится без выезда на место, а также не учитываются данные Государственного кадастра недвижимости. В проведении такого рода оценки нет ничего удивительного, но при условии, что в Государственном кадастре недвижимости отображена корректная информация и дополнительные сведения об объекте оценки. По официальной информации Счетной палаты, только на середину 2014 года данные Федеральной налоговой службы лишь на половину соответствуют данным кадастра недвижимости.

Для более объективной оценки земельных участков и других объектов собственности необходимо увеличить количество критериев для оценки, также данные критерии должны быть характерны для конкретных регионов и для каждого типа объекта недвижимости. Так можно привести пример небольшого набора критериев для определенного типа собственности – капитальное строение: материал, из которого изготовлены стены, этажность здания, степень износа и год постройки данного типа недвижимости. В целом стоит отметить, что важную роль должны играть те факторы, которые в свою очередь, определяют рыночную стоимость недвижимости и непосредственно влияющие на нее. Но на сегодняшний день, такие критерии в подавляющем большинстве случаев не учитываются

или не используются совсем при оценке кадастровой стоимости земельных участков или другой собственности.

Важно отметить, что налог, который определяется с помощью кадастровой стоимости и взимается только с земельных участков. Но сама земля в некоторых районах может стоить по-разному, а себестоимость строительства различных объектов может быть одинаковой. Существуют и другие случаи, к примеру, два одинаковых участка оценены по-разному, но они находятся в непосредственной близости друг от друга. Также дополнительную информацию можно получать в БТИ, органах статистики, Росреестре, а также при использовании других баз данных. Тем не менее, пока отсутствуют нормативно-правовые акты, где должны быть закреплены требования по использованию необходимой документации для оценки.

Что касается сумм, которые приходится выплачивать гражданам при неправильной оценке кадастровой стоимости, то они могут исчисляться миллиардами рублей в масштабах всей страны. Даже при условии, что процент неправильно оценённой недвижимости невелик, все равно эта сумма будет очень большая. В свою очередь, налогоплательщики могут оспорить неправильно оцененную кадастровую стоимость. Для этого в каждом регионе страны созданы комиссии по оспариванию кадастровой стоимости в досудебном порядке. Тем не менее, такие процедуры для простых граждан могут обойтись непомерно дорого. Оспорить неправильные результаты оценки кадастровой стоимости в досудебном порядке можно в течение полугода после ее утверждения. При условии если собственник не успевает обратиться в этот срок в комиссию, то здесь может помочь только суд и как упоминалось выше, здесь будут проходить разбирательства в арбитражном суде. Важно отметить, что узнать об изменении стоимости можно только по собственной инициативе. Все это значительно уменьшает шансы по обращению в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости, а это чревато увеличением издержек, также сроков рассмотрения искового заявления.

От сказанного выше вырисовывается другая, немаловажная проблема – оповещение об изменении кадастровой стоимости собственников. Одним из инструментов решения данной проблемы может послужить своевременная информация на сайте налоговой службы. Также это можно решить с помощью информации о кадастровой стоимости своего объекта по кадастровому номеру в Государственном кадастре недвижимости.

Следующая проблема - аукционы, в форме которых обязана проводиться кадастровая оценка земельных участков и недвижимости. Аукционы, в большей части себя не оправдывают. К тому же форма аукциона не предполагает выбор исполнителя по критериям качества и квалификации, главным критерием в данном случае является стоимость

исполнения работ, и к оценке допускаются компании, не имеющие опыта работ в данном регионе, что, естественно, отражается, на результатах определения стоимости.

При переоценке кадастровой стоимости используются рыночные данные о стоимости земельных участков на дату утверждения Постановления Правительства Пензенской области от 15 ноября 2013 г. № 850-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Пензенской области» (январь 2012 г.). В рамках исследования нами был проведен ретроспективный анализ рыночной стоимости земельных участков (по категории «земли населенных пунктов» в Пензенской области). Диапазон выбора данных об объектах-аналогах взят с 1.11.2011 г. по 1.04.2012 г. (полугодовой интервал от момента утверждения результатов кадастровой стоимости). Стоимость за проанализированный период колеблется в пределах от 2000 руб/кв.м. до 6234 руб/кв.м. При анализе использовались земельные участки коммерческого назначения. Наибольшее значение стоимости зафиксировано в феврале 2012 года, наименьшее – в апреле 2012 года. Связана данная разница с тем, что земельные участки имеют различное местоположение, площадь, определенные отличия в назначении (под строительство гаражей, торговых объектов и т.д.).

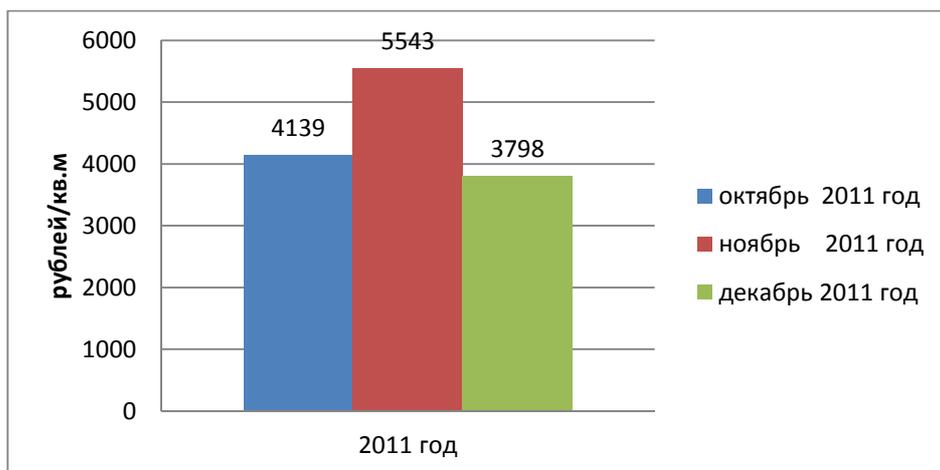


Рис. 1. Средняя стоимость земельных участков коммерческого назначения в Пензенской области (за 1 кв.м.)

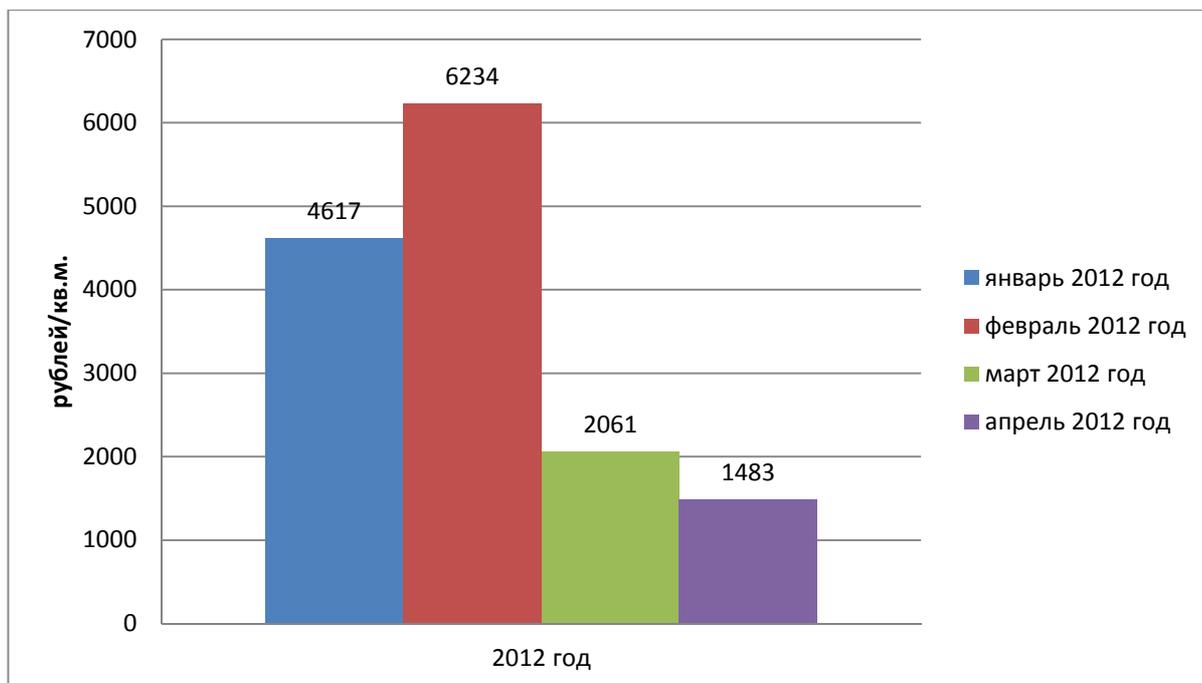


Рис. 2. Средняя стоимость земельных участков коммерческого назначения в Пензенской области (за 1 кв.м.)

В результате анализа было выявлено превышение кадастровой стоимости над рыночной в пределах 5-10%.

Подводя итог, необходимо отметить, что существует множество проблемных вопросов при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков и выше были представлены некоторые из них. Но если же ответственно подойти к решению этих проблем, то можно избавиться от них. Множество проблем связано с нормативно-правовой базой, в свою очередь это отражается на действиях самих оценщиков и компаний, которые производят массовую оценку кадастровой стоимости земельных участков и жилой недвижимости. А также весомой проблемой становится несвоевременное оповещение собственников земельного участка об изменении кадастровой стоимости, что зачастую не позволяет им решить вопросы в административном порядке, а именно в комиссии по оспариванию кадастровой стоимости.

Список литературы

1. Акимова М.С., Поршакова А.Н., Улицкая Н.Ю., Старостин С.В., Котельников Г.А. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. . – 2013.– № 12-2. – с.41.

2. Баронин С.А., Меньшаков Д.И. Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий // Известия Юго-западного государственного университета. – 2011. – №5-2.
3. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук. – М., 2005.
4. Баронин С.А., Трофименко М.Г. Моделирование муниципального земельного девелопмента при инвестиционном развитии комплексной жилой застройки. – Известия Юго-Западного государственного университета. – 2011 – №5-2 – с.284-286.
5. Герасимова А.А., Толстых Ю.О., Савина Е.А., Константинова Ю.Р. Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях. // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2; URL: www.science-education.ru/116-12880 (дата обращения: 17.11.2014).
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (действующая редакция от 01.01.2014).
7. Кузин Н.Я., Горюнова Н.М. Модели подходы к массовой оценке недвижимости // Региональная архитектура и строительство. – 2010. – № 1.
8. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31. 07.1998 №146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция от 01.01.2014).
9. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель».
10. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов (ФСО №4)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России N 508 от 22 октября 2010 г.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью ПГУАС, г. Пенза.