

## НЕКОТОРЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ SOME ACTUAL PROBLEMATIC ASPECTS OF CONTESTING CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS

**ВЛАСОВ Валерий Александрович,**

кандидат юридических наук, доцент кафедры земельного права и экологических экспертиз Красноярского государственного аграрного университета, доцент кафедры гражданского права и процесса Сибирского юридического института МВД России, доцент кафедры государственного и муниципального управления Сибирской пожарно-спасательной академии ГПС МЧС России, действительный член РАЕН, член РАЮН, член Общественной палаты г. Красноярск, член Совета Красноярского регионального отделения общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России».

660049, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, 90.

E-mail: vav.70@mail.ru;

**МАСЛОВА Мария Георгиевна,**

магистрант кафедры теории и истории государства и права Юридического института Красноярского государственного аграрного университета. 660049, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, пр. Мира, 90.

E-mail: wodehouse777@yandex.ru;

**VLASOV Valery Aleksandrovich,**

Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Land Law and Environmental Expertise Krasnoyarsk State Agrarian University, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure Siberian Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia, Associate Professor of the Department of State and Municipal Administration Siberian Fire and Rescue Academy of the Ministry of Emergency Situations of Russia, full member of the Russian Academy of Sciences, member of the Russian Academy of Sciences, member of the Public Chamber of Krasnoyarsk, member of the Council of the Krasnoyarsk regional branch of the All-Russian public organization "Association of Lawyers of Russia".

90 Mira Ave., Krasnoyarsk, Krasnoyarsk Territory, 660049, Russia.

E-mail: vav.70@mail.ru ;

**MASLOVA Maria Georgievna,**

Master's student of the Department of Theory and History of State and Law of the Law Institute Krasnoyarsk State Agrarian University.

90 Mira Ave., Krasnoyarsk, Krasnoyarsk Territory, 660049, Russia.

E-mail: wodehouse777@yandex.ru

**Краткая аннотация:** В настоящей статье авторами исследуются отдельные актуальные проблемы, связанные именно со спецификой оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, также анализируются вопросы совершенствования нормативной правовой регламентации в рассматриваемой сфере, предлагаются пути решения проблем.

**Abstract:** In this article, the authors explore certain topical problems related specifically to the specifics of contesting the cadastral value of real estate objects, also analyze the issues of improving the legal regulation in this area, and suggest ways to solve problems.

**Ключевые слова:** налогоплательщики, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, налог на имущество, налоговая база по налогу, оспаривание кадастровой стоимости, объект недвижимости, изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости, сравнительный метод, рыночная оценка профессиональных оценщиков.

**Keywords:** taxpayers, cadastral valuation, cadastral value, property tax, tax base for tax, challenging the cadastral value, real estate object, change in the cadastral value of a real estate object, comparative method, market valuation of professional appraisers.

**Для цитирования:** Власов В.А., Маслова М.Г. Некоторые актуальные проблемные аспекты оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости // Право и государство: теория и практика. 2023. № 5(221). С. 208-209. [http://doi.org/10.47643/1815-1337\\_2023\\_5\\_208](http://doi.org/10.47643/1815-1337_2023_5_208).

**For citation:** Vlasov V.A., Maslova M.G. Some actual problematic aspects of contesting cadastral value of real estate objects // Law and state: theory and practice. 2023. No. 5(221). pp. 208-209. [http://doi.org/10.47643/1815-1337\\_2023\\_5\\_208](http://doi.org/10.47643/1815-1337_2023_5_208).

**Статья поступила в редакцию: 28.04.2023**

На современном этапе развития государства и гражданского общества возникает необходимость поддержания и укрепления демократического устройства нашего государства, обеспечения верховенства права, справедливости и равенства всех перед законом, обеспечения прав и свобод всех граждан [15]. Глава государства - Президент Российской Федерации В.В. Путин в рамках Послания Федеральному Собранию от 1 марта 2018 года обратил пристальное внимание на «проблему адекватности кадастровой стоимости, которая вроде бы должна соответствовать рыночной, но ... часто значительно ее превышает. Нужно уточнить механизмы расчета налога, а также определения кадастровой стоимости недвижимости» [12]. В.В. Григорьев также обращал на данную проблему: «это положение само по себе абсурдное, так как кадастровая стоимость всегда должна быть меньше рыночной, а на практике получается наоборот: обосновывается, что рыночная стоимость недвижимости меньше ее кадастровой стоимости» [13].

Одним из стратегических свойств земельного участка служит его кадастровая стоимость, которая однозначно влияет и на выплату земельного налога и на арендную плату в договоре аренды земельного участка. Кадастровая стоимость объекта недвижимости используется при расчете местных налогов (земельный налог, налог на имущество физических лиц) и налога субъектов Российской Федерации на имущество организаций, а также при расчете арендной платы за пользование публичной собственностью и выкупной стоимости объекта недвижимости. Кодекс административного судопроизводства (далее - КАС РФ) детально регламентировал такой способ защиты права, как подача административного искового заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости недвижимости [14]. Актуальность исследуемой темы не вызывает сомнений и обусловлена тем, что в настоящее время, судами разрешается все большее число дел связанных с оспариванием итогов государственной кадастровой оценки (далее - ГКО). Многие налогоплательщики считают ее не совсем корректной и не соответствующей конституционным принципам налогообложения. Рассматриваемая проблематика особенно ярко проявляется по отношению кадастровой оценки участков земли, в настоящем исследовании именно данному вопросу будет уделено особое внимание. Следует отметить, что по общему правилу налоговая база по налогу - это полная кадастровая стоимость [10], к примеру, земельного участка, имеющая место на ЕГРН на первое число первого месяца того года, за который исчисляется налог (п. 1 ст. 390 и п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) [1]). Для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица (далее - ИП) и других физических лиц, базу определяет инспекция на основе сведений о кадастровой стоимости, которые приходят из Росреестра (п. 4 ст. 85, п. 4 ст. 391 НК РФ [1]).

Обратим внимание, что специальной кадастровой стоимости для земельного налога нет. Как мы уже отмечали выше, для его расчета используют кадастровую стоимость, которая вносится в ЕГРН (п. 1 ст. 391 НК РФ). Эту стоимость определяет специальное бюджетное учреждение соответствующего субъекта Российской Федерации, прежде всего, в ходе ГКО, которая осуществляется на основе решения принимаемого субъектами РФ, обычно, не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет (ст. 6, ч. 1 ст. 11, ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О кадастровой оценке» [3] (далее - Закон № 237-ФЗ).

Отметим также, что кадастровая стоимость может быть установлена в размере рыночной по общему правилу с 01.01.2023 или до этой даты, если высший исполнительный орган государственной власти соответствующего субъекта РФ примет такое решение (п.1, ч.2, ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ [2]). Следует также обратить внимание и на присущую «специфичность» указанной стоимости, в некоторых ситуациях, являющейся альтернативой рыночной стоимости, например, если нет возможности оценить объекты в индивидуальном порядке, принимая во внимание особенности каждого из них.

Проблема заключается в том, что кадастровая стоимость (далее - КС) формируется по итогам массовой оценки, огромного массива совершенных гражданско-правовых сделок, с учетом множества факторов самого различного свойства, влияющих на стоимость, принимая во внимание особенности применения для расчета специальных формул. Соответственно, исходя из сложности процедуры расчетов КС, в частности, участков земли, применяется сравнительный метод, при котором, выбранный участок оценивается по аналогии с участками, с уже определенной рыночной стоимостью. Именно здесь, по нашему субъективному мнению, и кроется корень анализируемой проблемы, поскольку совершенно понятно, что указанная методика оптимальна для развитых рыночных отношений в этом сегменте, что мало применимо в нашей стране, по той простой причине, что земельные участки находятся в государственной и муниципальной собственности, поэтому, их весомая доля участвовать в обороте не может. Решение указанной проблемы, первоначально виделось в том, чтобы в ходе оценки для формирования исходной базы, использовать: установившиеся рыночные цены продаж, используя при этом абсолютно любые источники; субъективные подходы к оценке различных экспертов; рыночную оценку профессиональных оценщиков.

Считаем, что такой подход самым негативным образом воздействует на целостный и системный характер методологии кадастровой оценки, серьезным образом понижая уровень ее достоверности и качества, в целом. Недостаточная достоверность используемых исходных данных, способна привести к неприемлемой с точки зрения экономики кадастровой стоимости земельных участков, либо плохо коррелируемых с его рыночной стоимостью. Соответственно, КС определяется, используя соответствующие прикладные программы, принцип работы по вычислению итогового результата которых, не разглашаются даже для экспертов, работающих в указанной сфере [11]. Такое положение дел приводит к совершенно недопустимой ситуации, при которой, дать ответ по каким параметрам установлена цена на объект, достоверна ли и справедлива она, каков уровень ее корреляции с ценами рынка, не представляется возможным. Вместе с этим, уместно обратить внимание на то, что налогоплательщик, сомневающийся с итогами применения массового метода ГКО объектов недвижимости, вправе инициировать соответствующий спор. В данном случае, пересмотр КС в случае недостоверности использованных сведений, имеет целью исправление допущенных просчетов, обеспечение экономически обоснованного налогообложения, профилактике различного рода злоупотреблений. Такой подход соответствует судебной практике (см. Определение ВС РФ от 19.07.2019 № 305-КГ18-17303 [8], Постановление АС МО от 01.08.2019 № Ф05-18775/2018 по делу № А40-17674/2018 [9]). Отметим здесь имеющиеся серьезные трудности, при оспаривании уже утвержденных итогов кадастровой оценки.

Обычно, оспаривание КС связано с реализацией положений п. 3 ст. 66 ЗК РФ, что в случае определения рыночной стоимости земельного объекта его КС аналогична его рыночной стоимости. В этой связи, Конституционный суд РФ неоднократно обращал внимание, что право лица на установление КС объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, преследует цели последующего определения налогового обязательства в размере не большем, предписанного законом, притом, что именно такой объем налоговой обязанности установлен ст. 57 Конституции РФ о необходимости уплаты только законно установленных налогов и сборов во взаимосвязи со ст.ст. 15 и 18 (Постановления Конституционного Суда РФ от 3 июня 2014 г. № 17-П [6] и от 1 июля 2015 г. № 19-П [5]). Конституционный Суд РФ в Определении от 3 июля 2014 г. № 1555-О [7] указал, что установление КС равной рыночной, как законный способ уточнения важной характеристики объекта недвижимости, включая цели налогообложения, не опровергает резюмируемую достоверность установленных ранее итогов ГКО. Следовательно, Закон № 237-ФЗ связывает понимание КС с исполнением соответствующих Методических указаний [4], которая и формирует стоимостные характеристики объекта недвижимости, а также с использованием как рыночной, так и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования такого объекта (п. 2 ч. 1 и ч. 2 ст. 3). Безусловно, становится понятным, что поскольку КС регулирует довольно значимые имущественные, правовые, финансовые и налоговые отношения, то процедура такой оценки, нуждается в серьезной трансформации. Как представляется авторам настоящей статьи, для решения имеющейся проблемы, указанная процедура должна стать наиболее транспарентной и публичной и, соответственно, абсолютно понятной субъектам, вовлеченным в такие отношения. Ее реализация, детерминирует в свою очередь необходимость выработки четких и экономически обоснованные методики расчетов с участием в этом процессе опытных экспертов-оценщиков, что будет способствовать повышению качественного уровня подготовки и обработки исходных данных по объектам недвижимости.

Таким образом, для разрешения имеющихся проблемных вопросов, представляется целесообразным предложить конкретные меры по оптимизации и совершенствованию проведения государственной кадастровой оценки: 1. Необходимо, чтобы процедура кадастровой оценки стала более публичной, транспарентной и абсолютно понятной субъектам, вовлеченным в соответствующие отношения, так как применение программ с закрытыми алгоритмами аформирования итогов обработки исходной информации, может провоцировать рост уровня недоверия и потере интереса владельцами недвижимости; 2. Назрела необходимость в экономическом обосновании и уточнении методики расчета кадастровой стоимости, для чего нужно обеспечить участие в этом не только экспертов-оценщиков, но и компетентных в этих вопросах научных организаций; 3. Детально проработать и четко определить цели проведения кадастровой оценки, по вопросам кадастровой стоимости объектов; 4. Конкретизировать сроки выполнения процедур, с целью повышение уровня эффективности работы экспертов-оценщиков, что будет способствовать более точным результатам их работы; 5. Провести систематизацию исходных данных и разработать четкие требования к их начальному комплексу. 6. Необходимо повысить степень достоверности и качества методики проведения оценки, для ускорения процесса оценочных работ, и оптимального распределения налогового бремени между плательщиками.

В завершение, хотелось бы отметить, что проведение обоснованной, прозрачной и понятной кадастровой оценки, является одним из значимых условий поступательного и успешного развития экономики нашего государства, что в современных реалиях приобретает особо важное значение.

#### Библиография:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 23.11.2020) // СЗ РФ. – 2000. – № 32. – Ст. 3340.
  2. Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2020. – № 31 (ч. I). Ст. 5028.
  3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» // СЗ РФ. – 2016. – № 27 (Часть I). – Ст. 4170.
  4. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» // [Эл. ресурс] – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 28.03.2023).
  5. Постановление Конституционного Суда РФ от 01.07.2015 № 19-П // СЗ РФ. – 2015. – № 28. – Ст. 4336.
  6. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.06.2014 № 17-П // СЗ РФ. – 2014. – № 24. – Ст. 3143.
  7. Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О // [Электронный ресурс] – URL: <https://legalacts.ru> (дата обращения: 28.03.2023).
  8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.07.2019 № 305-КГ18-17303 по делу № А40-232515/2017. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс 2023.
  9. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.08.2019 № Ф05-18775/2018 по делу № А40-17674/2018. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс 2023.
  10. Головенко Ю. Сложные споры с налогообложением недвижимости (анализ споров) // Жилищное право. – 2022. – № 10. – С. 39-46.
  11. Савинов К.А., Лаврентьев А.Р. Изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости: модернизированный порядок и практика применения // Финансовое право. 2022. № 6. С. 38-40.
  12. Послание Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию от 01.03.2018 // Российская газета. – № 46. – 02.03.2018.
  13. Григорьев В.В. Совершенствование государственной кадастровой оценки недвижимости: Монография. – М., 2016.
  14. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019) // Росс. газ. № 49. 11.03.2015.
  15. Власов В.А., Кочетова П.О. Противодействие коррупционным проявлениям в механизме современного Российского государства: некоторые вопросы теории и практики // Право и государство: теория и практика. – 2021. – № 6 (198). – С. 206-209.
  16. Телпьяшин И.В. Российское гражданское общество и коррупция: к вопросу о взаимосвязи // Юридический вестник Кубанского государственного университета. 2010. № 2 (3). С. 36-38.
- References:**
1. The Tax Code of the Russian Federation (part two) of 05.08.2000 No. 117-FZ (ed. of 11/23/2020) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2000. – No. 32. – Article 3340.
  2. Federal Law No. 269-FZ of 31.07.2020 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" // Assembly of Legislation of the Russian Federation. – 2020. No. 31 (P. I). Art. 5028.3.
  3. Federal Law No. 237-FZ of 03.07.2016 (as amended on 31.07.2020) "On State cadastral valuation" // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2016. – No. 27 (Part I). – St. 4170.
  4. Rosreestr Order No. P/0336 dated 08/04/2021 "On approval of Methodological guidelines on state cadastral valuation" // [Electronic resource] – URL: <http://pravo.gov.ru> (date of appeal: 28.03.2023).
  5. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 01.07.2015 No. 19-P // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2015. – No. 28. – Article 4336.
  6. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of 03.06.2014 No. 17-P // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2014. – No. 24. – Article 3143.
  7. Definition of the Constitutional Court of the Russian Federation of 03.07.2014 No. 1555-O // [Electronic resource] – URL: <https://legalacts.ru> (accessed: 03/28/2023).
  8. Ruling of the Judicial Board for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 07/19/2019 No.305-KG18-17303 in case No.A40-232515/2017. The document was not published // SPS ConsultantPlus 2023.
  9. Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District dated 01.08.2019 No. F05-18775/2018 in case No. A40-17674/2018. The document was not published // SPS ConsultantPlus 2023.
  10. Golovenko Yu. Complex disputes with real estate taxation (dispute analysis) // Housing Law. – 2022. – No. 10. – pp. 39-46.
  11. Savinov K.A., Lavrentiev A.R. Changing the cadastral value of a real estate object: a modernized procedure and practice of application // Financial law. – 2022. – No. 6. – pp. 38-40.
  12. Message of the President of the Russian Federation V.V. Putin to the Federal Assembly of 01.03.2018 // Rossiyskaya Gazeta. – No. 46. – 02.03.2018.
  13. Grigoriev V.V. Improvement of the state cadastral valuation of real estate: Monograph. – M., 2016.
  14. Code of Administrative Procedure of the Russian Federation No. 21-FZ dated 08.03.2015 (as amended on 27.12.2018) (with amendments and add., intro. effective from 01.09.2019) // Ross. Gaz. No. 49. 11.03.2015.
  15. Vlasov V.A., Kochetova P.O. Countering corruption manifestations in the mechanism of the modern Russian state: some issues of theory and practice // Law and the State: theory and practice. – 2021. – No. 6 (198). – Pp. 206-209.
  16. Telyashin I.V. Russian civil society and corruption: on the issue of interrelation // Legal Bulletin of the Kuban State University. 2010. No. 2 (3). pp. 36-38.