

Анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости (на примере Новосибирской области)

Б. Е. Цевелев¹, А. Л. Ильиных^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Аннотация. В статье проведен анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в Новосибирской области, за 2019–2021 годы. Представлены основания для пересмотра величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, порядок оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке и документы, необходимые для подачи искового заявления в судебные органы. Приведены количественные данные поданных исковых заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в Новосибирской области за 2019–2021 гг., и количество удовлетворенных из них.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, объект недвижимости, земельный участок, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, судебная практика

Analysis of judicial practice on contesting cadastral value of real estate objects (on the example of the Novosibirsk region)

B. Ye. Tsevelev¹, A. L. Ilinykh^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Abstract. The article analyzes the judicial practice on challenging the cadastral value of real estate located in the Novosibirsk region for 2019–2021. The grounds for revising the value of the cadastral value of a real estate object, the procedure for challenging the cadastral value in court and the documents necessary for filing a claim to the judicial authorities are given. The quantitative data of the filed claims for the revision of the cadastral value in the Novosibirsk region for 2019–2021, and the number of satisfied of them are presented.

Keywords: cadastral value, real estate object, land, challenging the results of the cadastral value determination, judicial practice

Введение

Недвижимое имущество является одной из главных составляющих имущественных правоотношений в нашей стране. В РФ с 2017 года появился Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) – государственный информационный ресурс, содержащий данные об объектах недвижимости (далее – ОН) на территории Российской Федерации, которые прошли процедуру постановки на государственный кадастровый учет (ГКУ) и государственную регистрацию прав (ГРП). Основными объектами недвижимого имущества в РФ являются: земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс. В процессе ГКУ у

объекта недвижимости устанавливается кадастровая стоимость (КС). Данный вид стоимости используется для расчета налога с недвижимого имущества, в том числе земельного налога. Зачастую кадастровая и рыночная стоимости одного объекта недвижимости могут сильно отличаться, вследствие наличия некоторых параметров, таких как учет индивидуальных особенностей объекта недвижимости при проведении кадастровой оценки, недостоверность или засекреченность рыночных данных и данных об объекте недвижимости. Эти нюансы приводят к большому количеству споров, в результате которых происходит оспаривание кадастровой стоимости объекта.

Актуальность работы заключается в увеличении случаев по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном порядке, как законном способе снизить налоговую нагрузку на объект недвижимости.

Целью работы является анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости, на примере Новосибирской области за 2019–2021 гг.

Методы и материалы

При выполнении исследований использовались общие методы: наблюдение, обобщение, системный анализ, синтез, сравнение.

Результаты

За последние три года в судах Новосибирской области было рассмотрено в 2019 году – 13242 дела, в 2020 году – 10174 дела, в 2021 году – 10112 дел об оспаривании КС ОН. При этом, в 96 % случаев требования удовлетворяются. Данные дела об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости составляют значительную долю в объеме дел, рассматриваемых судами.

Данные Управления Росреестра по Новосибирской области о поданных заявлениях, принятых решениях, а также о размере оспоренной кадастровой стоимости за 2019–2021 годы в судебном порядке представлены в таблицах 1–3 [1–3].

Таблица 1

Основания оспаривания в судебном порядке

Год оспаривания	Основания оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости		
	Недостоверность сведений, кол-во исков	Установление кадастровой стоимости равной рыночной стоимости, кол-во исков	Оспаривание действий комиссии, кол-во исков
2019	88	22010	91
2020	24	20634	88
2021	17	16419	112

Таблица 2

Решения при оспаривании в судебном порядке

Год оспаривания	Количество удовлетворенных и неудовлетворенных исковых заявлений	
	Удовлетворенных, кол-во исков	Неудовлетворенных, кол-во исков
2019	12674	586
2020	9737	437
2021	9609	503

Таблица 3

Размер кадастровой стоимости

Год оспаривания	Размер кадастровой стоимости	
	До рассмотрения, млрд. руб.	После рассмотрения, млрд. руб.
2019	1745,99	964,2
2020	441,68	213,06
2021	539,2	289,7

Количественные показатели удовлетворенных и неудовлетворенных исковых заявлений по оспариванию кадастровой стоимости, а также динамика рассмотрения их в судебном порядке за период с 2019 г. по 2021 г. приведены на рисунке 1.

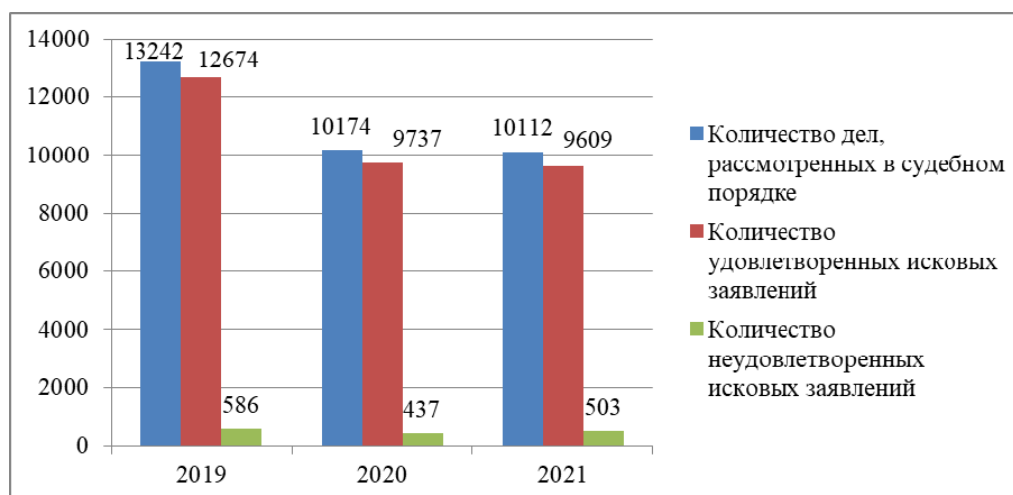


Рис. 1. Количество рассмотренных исковых заявлений в судебном порядке 2019–2021 г. (шт.)

Обсуждение

Кадастровую стоимость ОН, в общем порядке, рассчитывают массово, а для конкретной сделки или иной цели рыночная стоимость рассчитывается индивидуально. Кадастровая стоимость устанавливается специально уполномоченным

государственным бюджетным учреждением. Данные полномочия ему дает исполнительно орган власти местного самоуправления [5, 6].

Зачастую, для уменьшения налога на недвижимое имущество, собственники объектов недвижимости пытаются оспаривать результаты определения кадастровой стоимости. Отсутствие у кадастровых оценщиков различных сведений вынуждает вводить допущения при определении кадастровой стоимости, что приводит к снижению точности кадастровой стоимости, тем самым завышая ее в некоторых случаях. Чем выше кадастровая стоимость, тем больше идет с нее налог.

Одним из способов оспорить результаты определения кадастровой стоимости является судебное разбирательство.

При оспаривании кадастровой стоимости через суд лицо, которое хочет оспорить кадастровую стоимость, подает исковое заявление.

Процесс оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости, а также место в нем судебного процесса показаны на рисунке 2.

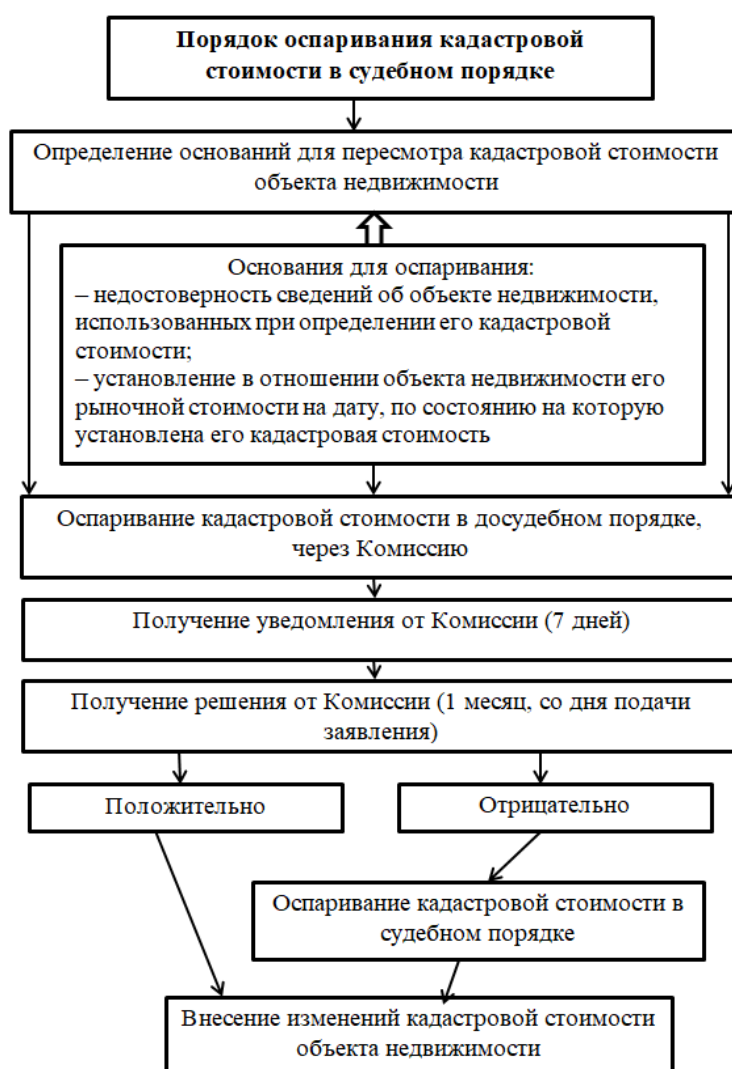


Рис. 2. Этапы при процедуре оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости

К заявлению прикладываются следующие документы, показанные на рисунке 3.

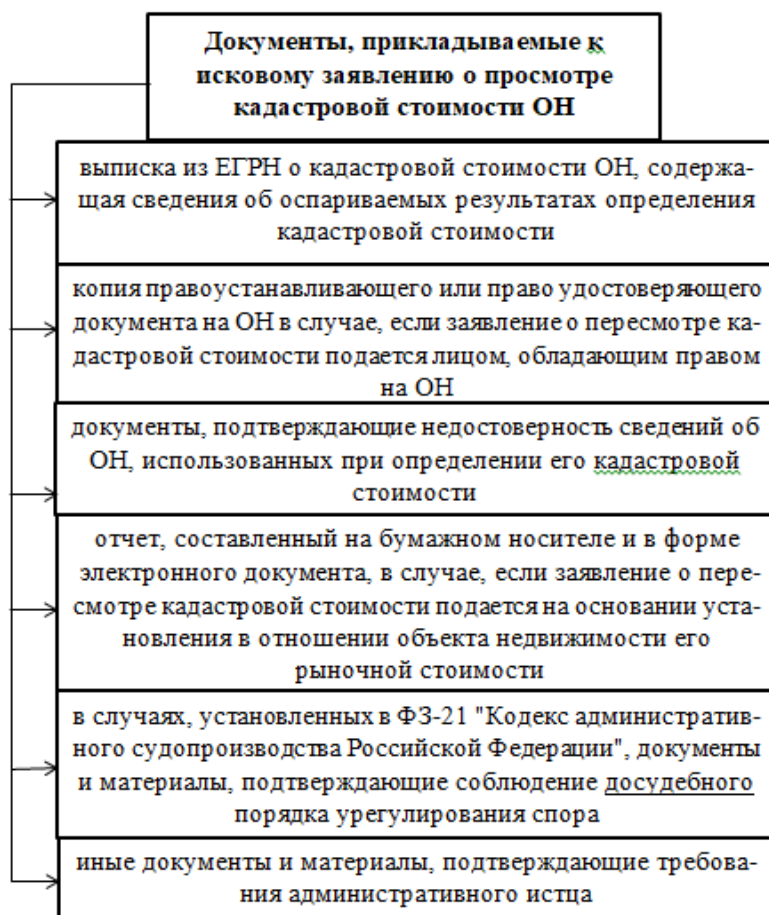


Рис. 3. Документы, прикладываемые к исковому заявлению

Срок рассмотрения дел об оспаривании КС в суде составляет два месяца, но срок может быть продлен еще на месяц в связи со сложностью дела (ст. 141 КАС РФ) [4].

О месте и времени рассмотрения дела суд извещает стороны, однако их неявка не препятствует его рассмотрению, если стороны были извещены надлежащим образом (п. 4 ст. 247 КАС РФ).

Суд назначает независимую экспертизу. Материалы дела передаются в оценочную компанию, не заинтересованную ни в интересах заявителя, ни в интересах ответчика. Именно на результаты этой экспертизы будет ссылаться судья, принимающий решение.

Если по результатам рассмотрения дела суд удовлетворяет заявленные требования о пересмотре кадастровой стоимости, то указывается величина новой кадастровой стоимости, которая потом вносится в ЕГРН. 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.

Заключение

По Новосибирской области за 2019–2021 г. суммарно было удовлетворено 32020 исковых заявлений об оспаривании КС в судебном порядке.

Можно сделать вывод, что размер кадастровой стоимости в результатах оспаривания уменьшается практически на 50 %, что может говорить о распространенности процедуры, а также о необходимости совершенствования методических подходов и финансирования кадастровой оценки, так как и сам процесс оспаривания со стороны заказчика несет в себе финансовые потери, в этом случае для государства не представляется возможным планировать поступающие в бюджет средства и содержать судебный процесс, который также несет в себе некоторые траты.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2019 г. – Текст: электронный // rosreestr.gov.ru. – 2019. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2019/> (дата обращения: 24.10.2022 г.). – Режим доступа: для всех пользователей.

2. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2020 г. – Текст: электронный // rosreestr.gov.ru. – 2020. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2020/> (дата обращения: 22.10.2022 г.). – Режим доступа: для всех пользователей.

3. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2020 г. – Текст: электронный // rosreestr.gov.ru. – 2021. – URL: https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2021 (дата обращения: 20.10.2022 г.). – Режим доступа: для всех пользователей.

4. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 11.06.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 20.06.2022) [Электронный ресурс] – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

5. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О государственной кадастровой оценке" [Электронный ресурс] – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

6. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [Электронный ресурс] – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

© Б. Е. Цевелев, А. Л. Ильиных, 2023