

М. В. Абрамова¹, Л. Н. Валеева¹, Т. В. Межуева¹✉

Процесс оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости

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

Аннотация. В научной статье рассматривается актуальность и значимость процедуры оспаривания кадастровой стоимости недвижимости в современных условиях. Анализируются основные причины, по которым владельцы и организации прибегают к процедуре оспаривания результатов кадастровой оценки. В статье представлены основные этапы и критерии оценки целесообразности проведения оспаривания.

Ключевые слова: процесс оспаривания, кадастровая стоимость, объект недвижимости, рыночная стоимость, налог

M. V. Abramova¹, L. N. Valeeva¹, T. V. Mezhujeva¹✉

The process of disputing the cadastral value of real estate objects

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

Abstract. The scientific article discusses the relevance and significance of the procedure for challenging the cadastral value of real estate in modern conditions. It analyzes the main reasons why owners and organizations resort to the procedure of challenging the results of cadastral assessment. The article presents the main stages and criteria for assessing the feasibility of challenging the results.

Keywords: contesting process, cadastral value, real estate object, market value, tax

Введение

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [1], государство предписывает обязательное и периодическое проведение государственной кадастровой оценки недвижимости, результатом которой является определение ее кадастровой стоимости. Однако, наблюдаются случаи, когда полученный результат не удовлетворяет владельца [2]. В таком случае есть возможность исправить ситуацию - оспорить установленную стоимость. Процесс оспаривания обладает своими особенностями, но несмотря на сложности, результат - снижение налоговых обязательств, оправдывает вложенные усилия.

Методы и материалы

Кадастровая стоимость – это официальная оценочная цена объекта недвижимости [3], установленная государством на определенную дату в соответствии с законодательством РФ, которая учитывает ценообразующие факторы (распо-

ложение, площадь, инфраструктура, состояние рынка и др.) и используется для расчетов налогов, арендных платежей, стоимости продажи, штрафов и госпошлин [4].

Согласно законодательству, расчет кадастровой стоимости возложен на государственные бюджетные учреждения (ГБУ) [5], функционирующие в каждом субъекте РФ и действующие на основании утвержденных нормативных актов. В каждом субъекте функционирует определенное учреждение, работа которого утверждается приказом, распоряжением или иным нормативным актом. С 2022 года, согласно постановлению Правительства, периодичность проведения государственной кадастровой оценки составляет четыре года для всей территории России и два года для городов федерального значения, при условии решения местного управления.

Результаты

Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости является важным инструментом для снижения налоговой нагрузки и оптимизации затрат владельцев и пользователей недвижимости. Однако эффективность и целесообразность данной процедуры во многом зависят от ее длительности, стоимости проведения и возможности получения компенсации за понесенные расходы. Ниже представлен рисунок, раскрывающий основные аспекты экономической целесообразности оспаривания кадастровой стоимости, которая помогает понять преимущества, риски и финансовые особенности этого процесса.

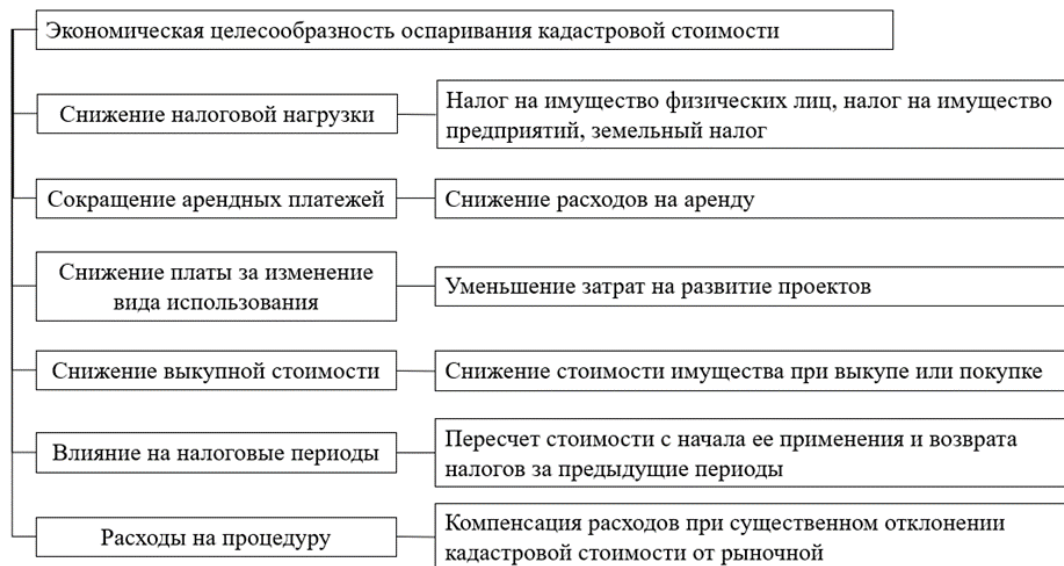


Рис. 1. Экономическая целесообразность

Традиционно одним из ключевых методов оспаривания кадастровой стоимости является ее приведение к размеру рыночной стоимости [6]. Достигается это путем составления отчета об оценке объекта недвижимости. Согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой

оценке» [7], существует два варианта оспаривания через установление кадастровой стоимости в размере рыночной: по нормам статьи 22 и статьи 22.1 этого закона.

Согласно статье 22 [8], собственники вправе оспаривать кадастровую стоимость, обратившись непосредственно в суд, даже если региональная межведомственная комиссия не была сформирована. Это актуально при завышенной кадастровой стоимости, ущемляющей права.

Рыночная стоимость, служащая основанием для такого обращения, определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки [9, 10]. Следует отметить, что право на подачу заявления по данному основанию предоставляется только один раз. Решения, принятые комиссией или судом относительно рыночной стоимости, начинают действовать с 1 января года, в котором была введена текущая кадастровая оценка, что соответствует положениям Налогового кодекса РФ [10].

Рассмотрение дел, касающихся оспаривания кадастровой стоимости, в судах общей юрисдикции ведется согласно положениям главы 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ) [11]. В случае, если орган исполнительной власти субъекта РФ, ответственный за утверждение кадастровой оценки, представит мотивированное несогласие, судом назначается проведение судебной экспертизы. Экспертиза призвана проверить отчет об оценке на предмет его соответствия действующему законодательству и установленным стандартам, а в случае выявления нарушений – самостоятельно установить рыночную стоимость.

Согласно статье 22.1, законодательство устанавливает обязательный досудебный этап оспаривания кадастровой стоимости через обращение в то региональное ГБУ, которое осуществляло оценку. В настоящее время этот порядок находится в переходной фазе: предполагается, что все субъекты РФ должны полностью перейти на него к 2026 году. Ключевое отличие от процедуры по статье 22 заключается в том, что пересмотр стоимости по статье 22.1 осуществляется на текущую дату, а не на дату введения оспариваемой оценки. Срок подачи заявления – от момента введения спорной кадастровой стоимости до утверждения новой. Подача возможна как в ГБУ, так и через многофункциональные центры (МФЦ).

Уменьшение налога на имущество возможно также через процедуру исправления ошибок в кадастровой стоимости, что является вторым значимым способом. В отличие от установления рыночной цены, этот подход часто позволяет достичь желаемого результата быстрее и с большей точностью, что обеспечивает более эффективную оптимизацию имущественных платежей.

Часто встречающейся проблемой при определении кадастровой стоимости является неверная классификация объекта недвижимости или его причисление к несоответствующей оценочной категории [12, 13]. Для обнаружения и исправления подобных ситуаций обычно предпринимаются контрольные мероприятия, направленные на выяснение реального использования объекта.

Обсуждение

Снизить налоги на землю и имущество, помимо корректировки налоговой базы, можно путем применения налоговых льгот. Ставки для коммерческих объектов в большинстве регионов устанавливаются на максимальном уровне. Так как налог на имущество является региональным, законодательство субъектов РФ позволяет определять льготные условия для конкретных категорий плательщиков или объектов, исходя из их функционального назначения. Льготы по земельному налогу, как налогу, относящемуся к местным [14, 15], предоставляются муниципальными органами.

Кроме того, для ряда объектов недвижимости возможен переход на расчет налога по балансовой стоимости. Данное решение достигается путем исключения объектов из ежегодного перечня, утверждаемого региональными властями, который определяет объекты, облагаемые по кадастровой стоимости.

Заключение

Таким образом, оспаривание кадастровой стоимости является важным инструментом защиты имущественных интересов владельцев и пользователей недвижимости. Правильное и своевременное проведение данной процедуры позволяет снизить налоговую нагрузку, оптимизировать финансовые затраты и повысить экономическую эффективность владения объектами недвижимости. В ряде случаев, особенно при значительном завышении стоимости, оспаривание становится необходимым критерием, обеспечивающим справедливое определение налоговых обязательств и предотвращающим необоснованные расходы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. – Текст : электронный // Справочная правовая система КонсультантПлюс. – Режим доступа: по подписке (дата обращения 03.11.2025).
2. Мочалова, Я. В. Проблемы оценки кадастровой стоимости недвижимости и пути их решения / Я. В. Мочалова, В. Д. Мочалов // Стоимость собственности: оценка и управление : материалы девятой международной научно-методической конференции, Москва, 23 ноября 2017 года / Университет «Синергия». – Москва: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2017. – С. 169-172. – EDN XNTFFZ.
3. Павлова, В. А. Концепция кадастровой оценки земель как основа налогообложения недвижимости / В. А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 7(130). – С. 77-83. – EDN PAENHL.
4. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель". – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный (дата обращения: 28.10.2024).
5. Таршхоев, Р. А. Методические подходы к совершенствованию расчетов кадастровой оценки имущества для целей налогообложения / Р. А. Таршхоев // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 26. – С. 459-462. – EDN GYAFEB.
6. Врублевская, С. С. Влияние рыночной стоимости объектов недвижимости на кадастровую оценку / С. С. Врублевская, А. Л. Ильиных // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – № 1. – С. 189-194. – DOI 10.33764/2687-041X 2021-1-189-194. – EDN VAMQOJ.

7. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон № 237-ФЗ. – Текст : электронный // Справочная правовая система Консультант-Плюс. – Режим доступа: по подписке (дата обращения 03.11.2025).
8. Гражданский кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
9. Акимова М. С. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: учебное пособие по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / М. С. Акимова, Н. Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 84 с.
10. Налоговый кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : федеральный закон от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 31.07.2025) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997. – 480 с.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков // журнал Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2006 – Вып. 3 – С. 75–89.
15. Экономика недвижимости: учеб. пособие / [О. П. Кузнецова и др.] ; Минобрнауки России, ОмГТУ. – Омск : Изд-во ОмГТУ, 2020. – 256 с.

© М. В. Абрамова, Л. Н. Валеева, Т. В. Межуева, 2026