

В. Б. Жарников^{1✉}, А. О. Казиева¹

Соотношение кадастровой и фактической стоимости недвижимости: правовые риски и способы защиты прав

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: A89027572844@yandex.ru

Аннотация. Проблема соотношения кадастровой и фактической (рыночной) стоимости объектов недвижимости является одной из наиболее острых в сфере имущественных отношений и налогообложения в Российской Федерации. Значительное расхождение этих показателей, вызванное несовершенством методов оценки, порождает существенные правовые и финансовые риски для собственников, выражающиеся в необоснованном завышении налоговой базы и арендной платы. Целью настоящего исследования является комплексный анализ правовых рисков, возникающих вследствие данного несоответствия, и разработка предложений по совершенствованию механизмов защиты прав собственников. В работе использованы формально-юридический метод для анализа норм законодательства (Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке») и статистический метод для изучения актуальной судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости. Результаты исследования включают классификацию ключевых правовых рисков (налоговых, административных, инвестиционных) и выявление системных недостатков в процедуре оспаривания. Основной вывод заключается в том, что, несмотря на наличие, законодательно закрепленного механизма оспаривания, его низкая эффективность требует внесения изменений, как в методику оценки, так и в процессуальные нормы. Предложены конкретные рекомендации по повышению прозрачности кадастровой оценки и упрощению процедуры досудебного урегулирования споров, что позволит обеспечить более справедливое налогообложение и эффективную защиту имущественных прав.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, оспаривание, правовые риски, защита прав, налог на имущество

V. B. Zharnikov^{1✉}, A. O. Kazieva¹

The ratio of cadastral and actual value of real estate: legal risks and ways to protect rights

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: A89027572844@yandex.ru

Abstract. The problem of the ratio of cadastral and actual (market) value of real estate is one of the most acute in the field of property relations and taxation in the Russian Federation. A significant discrepancy between these indicators, caused by imperfect valuation methods, generates significant legal and financial risks for owners, expressed in unjustified overstatement of the tax base and rent. The purpose of this study is a comprehensive analysis of the legal risks arising from this discrepancy and the development of proposals to improve the mechanisms for protecting the rights of owners. The paper uses a formal legal method to analyze the norms of legislation (the Tax Code of the Russian Federation, the Federal Law "On State Cadastral Valuation") and a statistical method to study current judicial practice in challenging the cadastral value. The results of the study include the classification

of key legal risks (tax, administrative, investment) and the identification of systemic deficiencies in the contesting procedure. The main conclusion is that, despite the existence of a legally established contesting mechanism, its low effectiveness requires changes to both the assessment methodology and the procedural rules. Specific recommendations are proposed to increase the transparency of cadastral valuation and simplify the procedure for pre-trial dispute resolution, which will ensure fairer taxation and effective protection of property rights.

Keywords: Cadastral value, market value, dispute, legal risks, protection of rights, property tax

Введение

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости является одной из ключевых задач в системе имущественных отношений и фискальной политики любого государства. В Российской Федерации значимость этой проблемы усилилась в связи с переходом на налогообложение, основанное на кадастровой стоимости, которая, согласно законодательству должна максимально соответствовать рыночной (фактической) стоимости. Кадастровая стоимость, определяемая в рамках массовой государственной оценки, зачастую не учитывает индивидуальные характеристики объекта, его фактическое состояние, местоположение, текущую конъюнктуру локального рынка. В результате формируются завышенные или, реже, заниженные значения, которые непосредственно влияют на финансовую нагрузку собственников.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что кадастровая стоимость служит базой для расчета земельного налога, налога на имущество физических и юридических лиц, а также арендной платы за государственное и муниципальное имущество. Несоответствие кадастровой стоимости фактической рыночной стоимости ведет к нарушению принципа экономической справедливости и может служить препятствием для развития предпринимательской деятельности и инвестиционной активности.

Степень разработанности проблемы достаточно высока в части анализа правовых основ кадастровой оценки и судебной практики по ее оспариванию. Работы таких исследователей, как Н. И. Ларина [8], Л. В. Потапова [10], и других, посвящены вопросам методологии оценки и ее влияния на экономику регионов. Тем не менее, несмотря на наличие четкого, закрепленного законом механизма оспаривания (Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ [2]), на практике он остается малоэффективным.

Целью настоящего исследования является всесторонний анализ правовых рисков, возникающих для собственников недвижимости вследствие несоответствия кадастровой и фактической стоимости, а также разработка научно обоснованных предложений по совершенствованию механизмов защиты их имущественных прав.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

- определить ключевые факторы, влияющие на расхождение кадастровой и фактической стоимости;
- классифицировать правовые риски для собственников, связанные с завышенной кадастровой стоимостью (налоговые, арендные, штрафные);

– проанализировать существующие законодательные и судебные механизмы оспаривания кадастровой стоимости с точки зрения их доступности и эффективности;

– разработать практические рекомендации по эффективной защите прав собственников и предложения по изменению действующего законодательства.

Теоретическая значимость работы заключается в систематизации правовых рисков, связанных с кадастровой оценкой, и углублении научного понимания проблемы соотношения публичных и частных интересов в сфере имущественного налогообложения.

Практическая значимость состоит в возможности использования разработанных рекомендаций собственниками недвижимости, юристами и органами государственной власти для повышения справедливости и прозрачности процесса кадастровой оценки и оспаривания ее результатов.

Методы и материалы

Исследование основывается на анализе нормативно-правовой базы Российской Федерации, регулирующей вопросы государственной кадастровой оценки и налогообложения имущества. Материалами исследования послужили:

– Конституция Российской Федерации, гарантирующая защиту частной собственности;

– Налоговый кодекс Российской Федерации (главы 30, 31, 32), определяющий порядок исчисления налогов на имущество [1];

– Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», устанавливающий процедуру проведения оценки и ее оспаривания [2];

– Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, обобщающие судебную практику по данной категории дел;

– Статистические данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) о результатах оспаривания кадастровой стоимости за период 2020–2023 гг [3].

В процессе работы были применены следующие методы исследования:

– Формально-юридический метод позволил детально проанализировать положения действующего законодательства, выявить правовые неопределенности и коллизии, которые могут стать источником рисков для собственников недвижимости.

– Сравнительно-правовой метод использовался при сопоставлении российского механизма оспаривания кадастровой стоимости с аналогичными процедурами в странах с развитой налоговой системой.

– Статистический метод обеспечил обработку и интерпретацию количественных данных о числе обращений в комиссии и суды, а также об уровне удовлетворения исков.

– Метод системного анализа дал возможность рассмотреть кадастровую оценку не как изолированный процесс, а как элемент единой системы публично-

правовых и частноправовых отношений, что дало возможность оценить ее влияние на смежные сферы (инвестиции, кредитование, аренда).

Применение этих методов в совокупности обеспечило всесторонний и обоснованный анализ исследуемой проблемы, позволив не только выявить слабые стороны правового регулирования, но и сформулировать предложения по его совершенствованию.

Результаты

Анализ законодательства и правоприменительной практики позволил выявить и классифицировать основные правовые риски, возникающие для собственников недвижимости в результате расхождения кадастровой и фактической стоимости, а также оценить эффективность существующих механизмов защиты прав.

Наиболее распространенной причиной возникновения подобных рисков является завышение кадастровой оценки, что приводит к существенным последствиям в налоговой, арендной, инвестиционной и административной сферах. Повышенная кадастровая стоимость напрямую увеличивает налоговую нагрузку, формируя необоснованно завышенную налоговую базу по имущественным налогам, что особенно критично для крупных собственников, чьи расходы на налогообложение могут составлять значительную часть операционного бюджета. Кроме того, данная стоимость применяется при расчете арендных платежей за государственное и муниципальное имущество, из-за чего арендные ставки теряют конкурентоспособность, ограничивая доступ к ним со стороны малого и среднего бизнеса [7, 74].

Завышенные кадастровые значения искажают и инвестиционный климат, так как они отражаются на финансовой отчетности предприятий и воспринимаются банками как основа для переоценки залогового обеспечения, что снижает шансы на получение кредитов. Более того, в ряде случаев кадастровая стоимость служит расчетной базой при определении административных санкций, что может повлечь за собой чрезмерные штрафные взыскания [12, 22].

Несмотря на унификацию методик определения кадастровой стоимости в Российской Федерации, практика оспаривания продолжает свидетельствовать о наличии системных проблем в процедуре государственной кадастровой оценки.

В таблице 1 представлены результаты оспаривания кадастровой стоимости в Российской Федерации за 2020–2023 гг [3].

Таблица 1

Результаты оспаривания кадастровой стоимости в Российской Федерации

Показатель	2020	2021	2022	2023	Отклонения, 2023/ 2020	
					(+/-)	%
Количество заявлений (через суд и комиссию), ед	35400	41150	45820	48900	13500	38,1

Показатель	2020	2021	2022	2023	Отклонения, 2023/ 2020	
					(+/-)	%
Доля удовлетво- ренных заявле- ний, %	68	71	75	73	5	7,4
Общая сумма снижения кадаст- ровой стоимости, млрд. руб.	120	155	180	210	90	75,0

Согласно статистике Росреестра за период 2020–2023 гг., наблюдается стабильный рост числа обращений с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости на 13,5 тыс. ед. При этом уровень удовлетворенных требований остается стабильно высоким, превышая 70% ежегодно. Общая сумма снижения кадастровой стоимости по итогам рассмотренных дел в динамике 3-х лет увеличилась на 90 млрд. руб. Представленные данные позволяют сделать вывод о систематическом характере завышения кадастровой оценки, что подтверждает необходимость совершенствования действующего механизма.

С 1 января 2024 года произошли значимые изменения в процедуре оспаривания. Отказ от комиссий при Росреестре в пользу механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 237-ФЗ, формально упрощает структуру процедуры, но не устраняет существующие проблемы [1].

Теперь оспаривание осуществляется исключительно в соответствии с положениями Федерального закона № 237-ФЗ, который предусматривает два основных пути [2]:

- внесудебное урегулирование путем обращения в государственное бюджетное учреждение субъекта РФ или в специализированную комиссию при региональном органе власти;
- судебное разбирательство через подачу административного иска в суд субъекта РФ. Как правило, последний применяется, если досудебная попытка разрешения спора оказалась неэффективной, либо же используется сразу как основной способ защиты прав.

Переход на обновленный порядок оспаривания не устранил ряд системных недостатков. На практике сохраняется приоритет массовой оценки над индивидуальной, что заставляет собственника самостоятельно заказывать коммерческую экспертизу рыночной стоимости, что создает существенный финансовый и процедурный барьер, особенно для физических лиц и малого бизнеса, когда потенциальная выгода от пересмотра не перекрывает затраты на сам процесс. Методики, которыми пользуются государственные оценщики, остаются непрозрачными для сторон, что ограничивает возможности эффективного обоснования и опровержения результатов. Кроме того, судебные процедуры оспаривания часто затягиваются на многие месяцы, а оценщики, допустившие ошибки, практически не несут ответственности за последствия своих действий. Отсутствие правовых

механизмов ответственности снижает качество первичной оценки и способствует повторному воспроизведению тех же нарушений [9, 80].

Таким образом, даже после законодательной трансформации, правовая среда оспаривания кадастровой стоимости сохраняет высокий уровень риска и неопределенности для собственников, требуя дальнейшего совершенствования и большей прозрачности со стороны оценочных структур.

Обсуждение

Выявленные правовые риски, а также статистика, указывающая на высокий процент успешных исков по оспариванию кадастровой стоимости, свидетельствуют о системной природе расхождений между кадастровой и рыночной оценкой недвижимости. Так, в 2023 году было удовлетворено 73% соответствующих исков, что подтверждает: результаты массовой оценки нередко нарушают принципы справедливости и экономической обоснованности [3].

Анализ показывает, что законодательная реформа и полный переход на модель оценки через Государственные бюджетные учреждения (ГБУ), а также отмена с 2024 года комиссий при Росреестре, не привела к ожидаемому качественному улучшению. Проблема укоренена в самой методологии массовой оценки, которая, будучи ориентированной на скорость и низкую стоимость процесса, неизбежно жертвует точностью и индивидуальным подходом.

Сопоставление с зарубежной практикой подтверждает эту проблему. Исследования указывают на то, что в странах с развитой системой налогообложения недвижимости, таких как США, не только применяются более детализированные и регулярные процедуры оценки, но и действуют упрощенные механизмы апелляции. В российской практике, как отмечает Н. И. Ларина, сохраняются такие ключевые проблемы, как несовершенство методик массовой оценки и отсутствие эффективного контроля за их применением, что в целом дестабилизирует рынок недвижимости [8, 47].

На основании выше изложенного, а также позиции ведущих экспертов в данной области, необходимо разработать меры по совершенствованию механизмов защиты прав собственников:

- введение обязательной досудебной экспертизы. Предлагается установить обязательный этап досудебного урегулирования споров, при котором спорная оценка направляется на независимую экспертизу. В случае подтвержденной ошибки расходы по ее проведению должны компенсироваться за счет государства, что позволит снизить нагрузку на судебную систему и уменьшить финансовые издержки граждан.

- повышение прозрачности оценочных методик. Целесообразно законодательно закрепить требование об обязательной публикации и подробном обосновании всех моделей и факторов, использованных при массовой оценке. Собственникам необходимо предоставить доступ к расчетам по их объектам до утверждения окончательных результатов [6, 77].

- установление ответственности оценщиков. Предлагается ввести механизмы материальной ответственности для государственных бюджетных учреж-

дений и их сотрудников в случаях систематических или грубых ошибок, приводящих к массовым искам об оспаривании кадастровой стоимости.

Заключение

Проведенное исследование подтвердило, что расхождение между кадастровой и фактической стоимостью недвижимости в России остается серьезным источником правовых и финансовых рисков для собственников.

В ходе анализа удалось не только зафиксировать наличие этой проблемы, но и более детально классифицировать риски, к которым она приводит. Это, в частности, налоговые и арендные споры, а также сложности инвестиционного характера. Несмотря на то, что более 70% судебных исков об оспаривании кадастровой стоимости в последние годы завершаются в пользу собственников, доступ к правовой защите остается ограниченным. Причины кроются в сложности процедур, их затяжном характере и высоких затратах на весь процесс. Наиболее уязвимыми точками системы оказались приоритетность массовой оценки перед индивидуальной, закрытость методологических оснований расчетов и отсутствие механизма реальной ответственности за допущенные ошибки.

Собственникам недвижимости, в условиях сохраняющихся рисков, стоит внимательно отслеживать результаты переоценки своих объектов и, при обнаружении явных расхождений с рыночной стоимостью, оперативно обращаться к независимому оценщику. Наиболее рациональным способом защиты остается обращение в Государственное бюджетное учреждение (ГБУ) или региональную комиссию, созданную при уполномоченном органе субъекта РФ, в соответствии с нормами ФЗ № 237 [2].

С учетом выявленных проблем в области кадастровой оценки требуется принятие комплексных системных решений на уровне государственной политики. В первую очередь представляется целесообразным внедрение обязательной досудебной экспертизы спорных оценок с механизмом последующей компенсации расходов в случае подтверждения ошибки. Также необходимо обеспечить нормативное закрепление требований к прозрачности расчетных методик и предусмотреть меры ответственности для государственных оценщиков за систематические нарушения.

Перспективным направлением дальнейших исследований является изучение потенциала цифровых технологий и инструментов искусственного интеллекта в рамках повышения точности кадастровой оценки. Особое внимание предполагается уделить разработке моделей, учитывающих локальные и индивидуальные особенности объектов недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2025). [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 23.07.2025). [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации в 2023 году : Текст научной статьи. [Электронный ресурс] // КиберЛенинка. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka-v-rossiyskoy-federatsii-v-2023-godu> (дата обращения: 18.11.2025).
4. Алексеев Д. А., Кузнецов И. Ю. Совершенствование механизмов государственной кадастровой оценки на основе цифровых технологий. // Вопросы инновационной экономики. – 2024. – Т. 14. № 1. – С. 455–468.
5. Григорьев В. В., Татевосян Г. М., Осинцев М. В. Налогообложение недвижимости: актуальные вопросы определения кадастровой стоимости. // Экономика и предпринимательство. – 2023. – № 1. – С. 58–62.
6. Дементьева С. К. Проблемы формирования и правоприменения кадастровой стоимости в условиях экономической нестабильности. // Журнал «Экономика и право». – 2023. – № 3. – С. 75–83.
7. Зубова В. В. Кадастровая стоимость vs Рыночная стоимость: сравнительный анализ подходов к оценке. // Жилищное право. – 2022. – № 9 (248). – С. 72–79.
8. Ларина Н. И. Правовые проблемы оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. // Имущественные отношения в РФ. – 2024. – № 2 (258). – С. 45–53.
9. Новикова М. В., Козлов А. П. Кадастровая стоимость жилой недвижимости: анализ расхождений с рыночной стоимостью и налоговые последствия 2024 года. // Вестник МГУ. Серия 6. Экономика. – 2024. – № 4. – С. 78–85.
10. Потапова Л. В. Оспаривание кадастровой стоимости: судебная практика и административные процедуры. // Правовые вопросы недвижимости. – 2023. – № 12. – С. 110–118.
11. Седых В. А., Смирнов Р. О. Несовершенство методологии массовой кадастровой оценки и способы защиты прав собственников в современных условиях. // Российский экономический журнал. – 2023. – № 5. – С. 98–105.
12. Сериков А. В. Новые подходы к оценке объектов недвижимости для целей налогообложения. // Финансовое право. – 2025. – № 1. – С. 20–28.

© В. Б. Жарников, А. О. Казиева, 2026