

Кузьменко Ксения Денисовна,

студентка 4 курса;

научный руководитель – Домнина Светлана Валентиновна

д-р экон. наук, доцент,

ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»,

г. Самара, Россия

ПРОБЛЕМЫ В ОБЛАСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

В статье раскрываются проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости в России. Проведен анализ оспаривания кадастровой стоимости за 2018 год.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, оценка объектов недвижимости, проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости

Проблемы кадастровой оценки земель на сегодняшний день являются особенно важными, потому как ее результаты влияют на налогообложение, а, следовательно, и на экономику страны в целом.

Кадастровая стоимость представляет собой независимую оценку объекта недвижимости, которая проводится на территории каждого региона России. При этом она максимально приближена к рыночной стоимости, поскольку складывается, в основном, из таких показателей, как спрос и предложение на объект недвижимости (будь то квартира, земельный участок, дом и др.). Основная необходимость определения кадастровой стоимости обуславливается расчётом и сбором налогов.

В соответствии с ФЗ №237 «О государственной кадастровой оценке» кадастровую оценку недвижимости для последующих расчетов налогов на квартиры, дома, дачи и гаражи физических лиц проводят не частные оценочные компании, а государственные бюджетные учреждения [1, с. 10]. При проведении оценки они руководствуются законодательно утверждёнными правилами и критериями оценки объектов недвижимости, но выбирают наиболее удобный метод оценки объектов недвижимости. Исходя из этого,

изменён порядок исчисления налога на имущество, однако полностью перейти на новую систему расчетов планируется к 2020 году.

Частная кадастровая оценка не оправдала себя, потому как граждане получили завышенные налоговые суммы [2, с. 30]. Это возникло из-за недостатка достоверной информации в государственных базах исходных данных о квартирах, дачах, земельных участках и другом недвижимом имуществе, которые требуются для корректной оценки. Случайным компаниям, которые отбирались на аукционах, не под силу было самостоятельно собрать и актуализировать огромный массив разрозненной информации, включая архивную. Ответственность же за конечные цифры налога на имущество делили между собой разные организации, что запутывало всю систему.

Важно, что теперь будут собирать сведения не только о конкретных домах или квартирах, но и о том, насколько экологически благоприятны места их нахождения, каковы экономическое и социальное состояние регионов, транспортная доступность, др. Эти показатели прямо не относятся к недвижимому имуществу, но влияют на его кадастровую стоимость.

Иногда случается так, что после получения информации о кадастровой стоимости гражданин считает, что она завышена. В таком случае он имеет право оспорить её. В первую очередь, гражданин должен подать заявление в комиссию, которые созданы при Росреестре. Согласно действующим нормам, комиссии рассматривают заявления об исправлении ошибки и признании кадастровой стоимости равной рыночной, а по новому закону за ними закрепят только последнее полномочие. Такое заявление будет рассмотрено в течение 30 дней, и заключение будет передано заявителю. После этого, если требования гражданина по оспариванию кадастровой стоимости остались не удовлетворены, он может обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения комиссии [3].

Вторым, более радикальным и срочным методом является оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке, с помощью подачи административного искового заявления. При этом не требуется обращение в

комиссию с требованием признать стоимость в размере рыночной стоимости или об исправлении ошибки.

В целом такие нововведения призваны увеличить количество денежных поступлений в доход государства. Но не каждому гражданину будет по карману платить налог на имущество, который будет составлять несколько тысяч рублей, хоть и рост налога на имущество физических лиц рассчитан до 2020 года.

В России за прошедший год комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости было рассмотрено 40 431 заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 69855 объектов недвижимости (рис. 1).

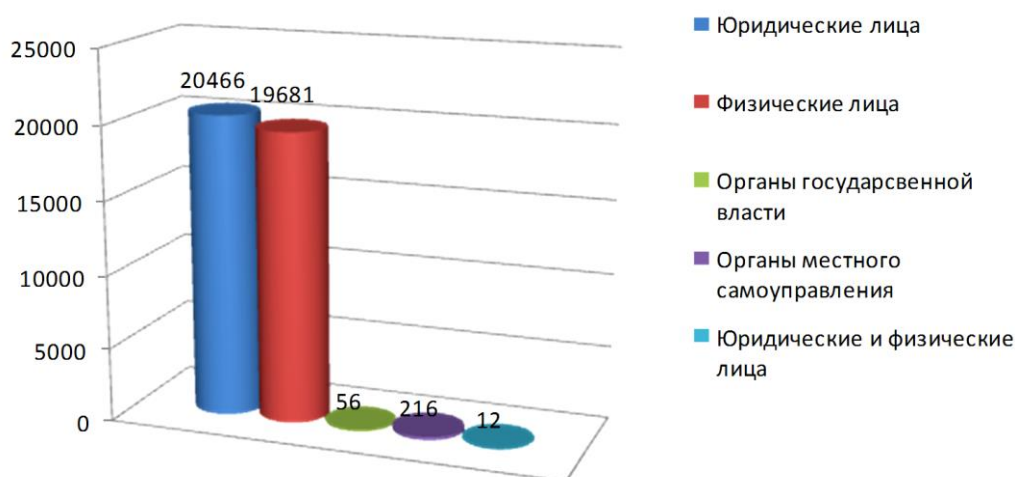


Рисунок 1 – Количество заявлений, поданных в комиссии по рассмотрению споров, от разных субъектов (с 01.01.2018 г. по 30.11.2018 г.) [3]

Несмотря на то, что судьба некоторого числа заявлений прекращается на данном этапе, 32 834 заявления было принято к рассмотрению. В свою очередь, в отношении 16 328 заявлений из них было принято решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, а по 11 856 заявлениям было решено отказать в изменении величины кадастровой стоимости.

Рассмотрение дел в Комиссиях увеличивает число случаев, при которых для заявителей спор становится выигрышным. За прошедший год суммарная

величина кадастровой стоимости могла составлять 2,312 трлн. руб., но после рассмотрения заявлений составила 1,836 трлн. руб., иными словами она снизилась на 20,6%.

В последнее время процедура оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости становится более популярна. Заявитель, будь то физическое или юридическое лицо, объясняет это тем, что считает неоправданно завышенным налог на своё имущество, и многим собственникам, сдающим помещения в аренду, приходится терпеть убытки из-за этого фактора.

Как видно из статистических данных, актуальность вопросов, связанных с кадастровой оценкой, обоснована. Для повышения точности и корректности результатов кадастровой оценки государство призвано решить ряд проблем. Для этого необходимо усовершенствовать такие аспекты оценки, как качество исходных данных по объектам оценки, привлечение опытных профессионалов, установление четких алгоритмов для определения достоверных результатов, установления значимости суммы для населения при расчёте налога, контроль со стороны местных органов власти, а так же со стороны Росреестра.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» в редакции от 01.01.2017 N 237-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/*
- 2. Домнина С.В. Новый налог на недвижимость: плюсы и минусы / С.В. Домнина, Т.П. Айгорова, И.О. Исмаилова, С.В. Садовникова // Основы экономики, управления и права. – 2014. – № 6 (18). – С. 28-32.*
- 3. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра // Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastravaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-/> – Загл. с экрана (дата обращения: 12.12.2018)*