

ПРИЧИНЫ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДОВ АЛТАЙСКОГО КРАЯ)

Ольга Анатольевна Латышева

Алтайский государственный университет, 656049, Россия, г. Барнаул, пр-т Ленина, 61, ст. преподаватель кафедры экономической географии и картографии, тел. (3852)29-12-75, e-mail: Whitemails@mail.ru

Анна Юрьевна Сарминская

ВТБ 24 (ПАО), 656043, Алтайский край, г. Барнаул, просп. Красноармейский, д. 10, специалист, тел. (3852) 39-91-61, e-mail: asarminskaya@mail.ru

Приводится обзор и статистика основных причин оспаривания результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов. Произведен анализ факторов стоимости и достоверности результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов, рассмотрен порядок оспаривания результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов и систематизированы замечания по кадастровой оценке земель населенных пунктов Алтайского края.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, оценка земель населенных пунктов, оспаривание результатов кадастровой оценки земель.

THE REASONS FOR CHALLENGING THE RESULTS OF CADASTRAL ASSESSMENT OF LANDS OF SETTLEMENTS (FOR EXAMPLE, THE CITIES OF THE ALTAI TERRITORY)

Olga A. Latysheva

Altai state University, 656049, Russia, Barnaul, Lenina avenue, 61, senior lecturer of economic geography and cartography, tel.: (3852) 29-12-80, e-mail: Whitemails@mail.ru

Anna Yu. Sarminski

VTB 24 (PAO), 656043, Altai Territory, Barnaul, prosp. Krasnoarmeyskiy, 10, specialist, tel. (3852) 39-91-61, e-mail: asarminskaya@mail.ru

Provides an overview and statistics the main reasons for challenging the results of cadastral valuation of land settlements. The analysis of cost factors and reliability of the results of cadastral valuation of land settlements, reviewed the procedure for challenging the results of cadastral assessment of lands of settlements and systematic observations on the cadastral evaluation of lands of settlements of the Altai territory.

Key words: state cadastral valuation, cadastral value, evaluation of land settlements, challenging the results of cadastral valuation of land.

В современных условиях формирования рынка недвижимости, включающего земельные участки и объекты капитального строительства, актуальным становится вопрос определения кадастровой стоимости этих

объектов. В результате проведения государственной кадастровой оценки устанавливается необходимая расчетная величина - кадастровая стоимость. Первоочередная задача результатов кадастровой оценки - введения наиболее справедливого и экономически целесообразного налога на владение недвижимостью.

Сейчас, определение кадастровой стоимости земель населенных пунктов носит массовый характер, поэтому оценка большого количества земель за относительно короткий промежуток времени значительно удешевляет процесс определения стоимости единичного земельного участка. И одновременно снижается точность его результатов.

Во время формирования государственного кадастрового деления [1], не учитывались факторы, непосредственно влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимости, это связано с кадастровым делением Российской Федерации. В территории кадастровых кварталов включались объекты с различной рыночной стоимостью, которая в некоторых случаях в разы отличалась. Итогом данного «нерационального» кадастрового деления являются погрешности кадастровой оценки, которые приводят к результатам, отличающимся от реальной рыночной стоимости, и как следствие – к несправедливому налогообложению. В связи с этим актуальным становится процесс оспаривания величины стоимости объекта кадастровой оценки, что в свою очередь способствует возникновению проблем с финансированием местных бюджетов для всех муниципальных образований Российской Федерации.

Важную роль в определении стоимости объекта оценки играют факторы стоимости - это любая переменная, оказывающая влияние на стоимость земельного участка.

Во время проведения кадастровой оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объектов оценки. Обязанность по обнаружению таких факторов не лежит ни на оценщике, ни на исполнителе.

Достоверными источниками информации, которые содержат сведения о ценообразующих факторах, могут выступать:

1. единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН);
2. архивы органов технической инвентаризации;
3. государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;
4. фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
5. цифровые тематические карты [2].

В качестве ценообразующего фактора может выступать: район города; расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.); расстояние от объекта до административного центра населенного пункта; центральное теплоснабжение; расстояние до ближайшей из основных дорог города; центральное газоснабжение и т.д.

Вопрос определения кадастровой стоимости земельного участка касается интересов всех участников земельных отношений, это как физические лица, так и юридические лица, выступающие в качестве правообладателей земельных участков, представителей профессионального сообщества, в первую очередь оценщики и саморегулируемые организации оценщиков. Также большую роль в процессе определения кадастровой стоимости играют органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Столь широкий состав участников во многом объясняется тем, что кадастровая стоимость земельного участка является основой земельного налога и может применяться для определения арендной платы за земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, штрафов за отдельные административные правонарушения, определения: цены земельного участка при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов.

Статья 24.18 Федерального закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 N 135-ФЗ рассматривает два основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости:

Недостовверные сведения о ЗУ, которые были использованы при определении его кадастровой стоимости;

Установление в отношении ЗУ его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость [3].

При составлении документа об оспаривании кадастровой стоимости необходимо выявить причину её неправомерного завышения (занижения). Часто правильные указания на действительные основания, которые способствуют снижению кадастровой стоимости, завершают процесс на первом этапе, без обращения заинтересованного лица в суд.

Стоит учитывать тот факт, что оценке подлежит множество ЗУ, следовательно, стоимость устанавливается массово, и не учитывает выигрышные или иные нюансы характеристик, присущих каждому ЗУ в отдельности.



Рис. 1. Процесс оспаривания результатов проведения ГКОЗ

Проанализировав отчет №2015.1-2015.01 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края, составленный в г. Нижний Новгород компанией ООО «Группа комплексных решений», был выявлен ряд замечаний, касающихся отдельных земельных участков, подлежащих оценке.

Перечень основных замечаний:

1. Кадастровая стоимость ЗУ завышена и не соответствует рыночной (цены завышены в два, три раза);
2. Не определена стоимость ЗУ, предоставленная в таблице для сверки;
3. ЗУ был отнесен не к той группе вида разрешенного использования;
4. В отчете указаны 2 кадастровые стоимости одного ЗУ;
5. В таблице, предоставленной для сверки, отсутствуют ЗУ, кадастровую стоимость которых нужно определить;
6. В таблице, предоставленной для сверки, неверно указана площадь ЗУ;
7. Не правильно дана оценка ценообразующих факторов;
8. Завышен УПКС за 1 кв. м.



Рис. 2. Процентное соотношение замечаний к отчету о проведении кадастровой оценке

Согласно диаграмме, большее количество замечаний было по завышению кадастровой стоимости ЗУ, если данные замечания не учесть и не исправить, то налог на ЗУ, опирающийся в первую очередь на кадастровую стоимость ЗУ, также будет рассчитан и назначен не верно.

Оспаривание результатов кадастровой стоимости ЗУ становится все более распространённым среди физических и юридических лиц. Результатом кадастровой оценки земель населенных пунктов становится установление кадастровой стоимости в отношении этих земель.

Законодательство РФ предусмотрело возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимаются все случаи, когда собственник не согласен с определенной стоимостью ЗУ и пытается изменить ее. Оспорить результаты можно в Комиссии по рассмотрению споров или в суде.

В результате систематизации замечаний к отчету о проведении кадастровой оценке была выявлена следующая особенность, чаще всего собственники ЗУ обращаются с замечаниями по завышению кадастровой стоимости по отношению к действительной. таких замечаний оказалось более 50% от общего их числа.

Своевременное исправление замечаний от собственников ЗУ является гарантией справедливого начисления земельного налога.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Жигулина Т.Н., Латышева О.А. Кадастровая оценка земли [Текст]: учебное пособие. - [Электрон.текст. дан]. – Барнаул: ФГБОУ ВО «Алтайский государственный университет», 2016. – 1 эл. оп.диск (CD-R). – Систем.требования: PC, Intel1 ГГц, 512 Мб RAM, 30 Мб свобод.диск. пространства; CD-привод; ОС Windows7 и выше, ПО для чтения pdf-файлов. – Загл. с экрана.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

© О.А. Латышева, А.Ю. Сарминская, 2017