

УДК 347

DOI: 10.34670/AR.2022.56.51.032

Юридическая процедура оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости

Фоменко Юрий Сергеевич

Аспирант,
Белгородский университет кооперации, экономики и права,
308023, Российская Федерация, Белгород, ул. Садовая, 116а;
e-mail: yurfomenkobuker@ya.ru

Побережная Ирина Юрьевна

Кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский университет кооперации, экономики и права,
308023, Российская Федерация, Белгород, ул. Садовая, 116а;
e-mail: pobereznay@mail.ru

Аннотация

В статье подробно описаны факторы, которые наиболее часто оказывают влияние на процесс оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации. Рассмотрены распространенные проблемы применения нормативной базы, регулирующей процедуру определения стоимости объектов недвижимости. Выявлены ошибки, приводящие к несоответствию между оценочной и реальной стоимостью объекта недвижимости, которые допускаются в правоприменительной практике. Указывается на то, что многие проблемы характерны только для некоторых субъектов Российской Федерации, что тоже является основанием для проработки ряда проблем, возникающих при оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости. Делается вывод о том, что игнорирование индивидуального метода оценки объекта недвижимости в данных случаях приводит к завышению кадастровой стоимости недвижимости, которую можно исправить только в результате положительного решения специализированной комиссии или же по решению суда. Данная проблема имеет значение федерального уровня, что является основанием для пересмотра применения массового метода оценки объектов недвижимости, доработки уже имеющихся стандартов и оптимизации процедуры применения индивидуального метода оценки объектов недвижимости.

Для цитирования в научных исследованиях

Фоменко Ю.С., Побережная И.Ю. Юридическая процедура оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2022. Том 12. № 9А. С. 246-251. DOI: 10.34670/AR.2022.56.51.032

Ключевые слова

Объект недвижимости, стоимость объекта недвижимости, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, кадастровая оценка, налог на имущество.

Введение

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации, кадастровая стоимость объекта недвижимости необходима для расчета местных налогов (см. НК РФ). В их число входят налог на имущество физических лиц, земельный налог и региональный налог на имущество юридических лиц.

Результаты исследования

Особое внимание кадастровой стоимости уделяется при расчете арендной платы по договору, а также в процессе оформления сделок по купле-продаже недвижимого имущества. Как и любая значимая информация об объекте недвижимости, кадастровая стоимость фиксируется в Едином государственном реестре недвижимости (см. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ).

Несмотря на то, что сама процедура подробно охарактеризована в Федеральных законах от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ, специалисты по оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости сталкиваются с обстоятельствами, которые не в полной мере урегулированы законодательством Российской Федерации.

На практике используются следующие способы определения стоимости объектов недвижимости: массовой, индивидуальной и в связи с изменением кадастровой оценки объекта недвижимости. Массовая оценка – это единовременная оценка сразу нескольких объектов недвижимости, в рамках которой применяются стандартные методики. Индивидуальная оценка – это объект, который по определенным причинам претерпел индивидуальные изменения и не может являться предметом массовой оценки. Изменение кадастровой оценки объекта недвижимости происходит постоянно, и считать этот фактор полноценным способом не совсем корректно, однако это тоже один из способов определения.

При проведении данного исследования за основу мы взяли определение, данное К.А. Савиновым и А.Р. Лаврентьевым в научной статье «Изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости: модернизированный порядок и практика применения»: кадастровая стоимость объекта недвижимости – это установленная на определенную дату стоимость, сформированная из ценообразующих факторов – совокупности специфических характеристик, формирующих цену объекта недвижимости [Савинов, Лаврентьев, 2022]. В своем научном труде исследователи сделали упор на экономическое значение оценки объектов недвижимости, но, на наш взгляд, данное понятие подходит и для нашей работы.

Что касается трудностей правоприменения, то в современных реалиях возникает следующая проблема при применении норм о кадастровой оценке объекта недвижимости. В процессе массовой оценки зачастую не учитываются индивидуальные особенности объектов. Ранее мы обозначили, что существует индивидуальный метод, но проблема заключается в невозможности квалифицировать объект как индивидуальный. Давно устоявшаяся практика свидетельствует о том, что зачастую используются результаты именно массовой оценки объектов недвижимости. В связи с этим вместо подробного осмотра объекта недвижимости оценщиком оценка производится по наработанному шаблону, в результате чего встречаются объекты, кадастровая стоимость которых по итогам оценки завышается. Именно некорректное применение способа оценки создает на рынке завышенную стоимость на недвижимость.

Проблема заключается в том, что в массовом методе акцент делается на работе с такими

документами, как правоподтверждающий документ и технический паспорт (при наличии). Такой ограниченный комплект документации затрудняет индивидуальную оценку, в связи с чем подобраный объект-аналог, в рамках массового метода определения стоимости объект недвижимости, может быть абсолютно не сопоставим с оцениваемым по конструктивному решению объектом, но иметь схожее название или назначение. Кроме того, в рамках массового способа совершенно не учитывается фактический износ объектов недвижимости, а точнее, он учитывается неверно.

Проанализировав подп. «е» п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», мы увидим, что совокупный накопленный износ объекта недвижимости и общие факторы, свидетельствующие об устаревании, учитываются некорректно. Такая категория износа, как физический износ, без проведения соответствующей строительной экспертизы не позволяет должным образом определить реальное состояние недвижимого имущества. Вспоминаем проблему расхождения данных в документации с действительностью: износ может быть далек от истинного, а следовательно, и стоимость объекта должна быть ниже.

Также хотим отметить, что при оценке совершенно не учитывается экономический фактор, а именно экономическое устаревание. В условиях текущего рынка считаем необходимым проводить детальный анализ экономической составляющей объекта недвижимости и учитывать влияние рынка на его стоимость.

Проблема заключается в том, что в настоящий момент не существует метода, который позволял бы рассчитать величину (переменную величины) экономического устаревания.

В результате несовершенства данного метода возрастает количество административных исков, в рамках которых суды вынуждены назначать судебную оценочную экспертизу¹. В таких случаях расходы возвращаются при удовлетворении искового заявления², но сам факт формирования такого рода практики свидетельствует о несоответствии данных в отчетах независимых оценщиков, хотя таковые составлены с соблюдением законодательства об оценочной детальности, в том числе федеральных стандартов оценки³ (см. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28).

В перечень проблем можно включить и документарное несоответствие фактическому назначению объекта.

Все вышеизложенное свидетельствует о несовершенстве метода массовой оценки. В условиях оптимизации многих рабочих процессов совершенствования законодательства Российской Федерации акцент делается еще и на ускорении сроков. При этом нужно понимать, что массовый метод хоть и позволяет за короткое время произвести оценку большого объема недвижимости, однако его применение вряд ли целесообразно в условиях несовершенства мероприятий, закрепленных в Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)». Изучив п. 7 данных правил, мы приходим к выводу о том, что перечень мероприятий является недостаточным для проведения корректной оценки. В связи с этим

¹ См., например, Апелляционные определения Московского городского суда от 6 февраля 2019 г. по делу № 33а-214/2019, Московского городского суда от 24 апреля 2019 г. по делу № 33а-651/2019, Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. по делу № 66а-1747/2020.

² См., например, Определение Московского городского суда от 15 марта 2019 г. № 4га-250/2019.

³ См., например, Апелляционные определения Московского городского суда от 30 января 2019 г. по делу № 33а-232/2019, Московского городского суда от 6 февраля 2019 г. по делу № 33а-233/2019, Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 14 мая 2020 г. по делу № 66а-1747/2020.

наиболее грубые ошибки допускаются при применении метода массовой оценки для объектов, по которым это невозможно и требуется применение индивидуальных расчетов.

Ошибки, допущенные в процессе массовой оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости, исправляются достаточно долго. Как отмечают М.А. Федотова и В.В. Григорьев, срок оспаривания кадастровой стоимости мал – всего шесть месяцев со дня ее утверждения [Федотова, Григорьев, 2014]. Как мы знаем, оспорить подобного рода решения в суде можно только после получения отрицательного решения комиссии по оспариванию кадастровой стоимости.

Все это указывает на необходимость исключения или хотя бы уменьшения количество ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Кадастровая стоимость объектов, как правило, определяется в рамках затратного подхода. Данный факт в текущих реалиях приводит к завышению кадастровой стоимости относительно рыночной стоимости, особенно это видно на примере коммерческой недвижимости, для которой наиболее достоверным является доходный подход. Данное обстоятельство свидетельствует о полном игнорировании со стороны оценщиков фактора экономического устаревания объекта.

Заключение

На наш взгляд, действующий порядок, утвержденный Федеральными стандартами оценки № 4 и № 7, устарел и не соответствует нынешним реалиям. В ходе оценки имущества уполномоченные на то специалисты чаще всего работают с технической документацией объекта, сопоставляя его с иными объектами подобного типа. Игнорирование индивидуального метода оценки объекта недвижимости в данных случаях приводит к завышению кадастровой стоимости недвижимости, которую можно исправить только в результате положительного решения специализированной комиссии или же по решению суда. Анализ судебной практики по подобного рода спорам дает все основания утверждать, что данная проблема имеет значение федерального уровня, что является основанием для пересмотра применения массового метода оценки объектов недвижимости, доработки уже имеющихся стандартов и оптимизации процедуры применения индивидуального метода оценки объектов недвижимости.

Библиография

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 19.07.2000: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26.07.2000. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/
2. О государственной кадастровой оценке: федер. закон Рос. Федерации от 03.07.2016 № 237-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.06.2016: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 29.06.2016. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
3. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.2015: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 08.07.2015. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
4. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181899/
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 16.07.1998: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 17.07.1998. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/

7. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/2ff7a8c72de3994f30496a0ccb1ddafdaddf518/
8. Савинов К.А., Лаврентьев А.Р. Изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости: модернизированный порядок и практика применения // Финансовое право. 2022. № 6. С. 38-40.
9. Федотова М.А., Григорьев В.В. Кадастровая стоимость недвижимости: 8 проблем ее оспаривания и 8 мероприятий по решению этих проблем // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 11. С. 40-45.

A legal procedure for calculating the cadastral value of real estate

Yurii S. Fomenko

Postgraduate,
Belgorod University of Cooperation, Economics and Law,
308023, 116a Sadovaya str., Belgorod, Russian Federation;
e-mail: yurfomenkobukep@ya.ru

Irina Yu. Poberezhnaya

PhD in Law, Docent,
Associate Professor at the Department of civil law and procedure,
Belgorod University of Cooperation, Economics and Law,
308023, 116a Sadovaya str., Belgorod, Russian Federation;
e-mail: pobereznay@mail.ru

Abstract

The article aims to describe the factors that most often influence the process of calculating the cadastral value of real estate in the Russian Federation. It considers the problems of applying the legal framework regulating the procedure for calculating the value of real estate. The authors of the article identify a number of errors leading to a discrepancy between the assessed and market value of real estate in law enforcement practice. The article points out that many problems are typical only of some constituent entities of the Russian Federation, which is also a basis for dealing with problems that arise in the process of calculating the cadastral value of real estate. The authors come to the conclusion that ignoring the individual method of calculating the value of real estate in these cases leads to a cadastral overvaluation of real estate, which can be corrected only if there is a positive decision of a specialized commission or a court decision. The article points out that this problem has federal significance, which is a basis for revising the application of the mass method of real estate valuation, finalizing existing standards, and optimizing the procedure for applying the individual method of real estate valuation.

For citation

Fomenko Yu.S., Poberezhnaya I.Yu. (2022) Yuridicheskaya protsedura otsenki kadastrovoi stoimosti ob"ektov nedvizhimosti [A legal procedure for calculating the cadastral value of real estate]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 12 (9A), pp. 246-251. DOI: 10.34670/AR.2022.56.51.032

Keywords

Real estate, value of real estate, cadastral value, market value, cadastral valuation, property tax.

References

1. Fedotova M.A., Grigor'ev V.V. (2014) Kadastrrovaya stoimost' nedvizhimosti: 8 problem ee osparivaniya i 8 meropriyatii po resheniyu etikh problem [The cadastral value of real estate: 8 problems of its contestation and 8 measures aimed at solving these problems]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 11, pp. 40-45.
2. *Nalogovyi kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 05.08.2000 № 117-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 19.07.2000: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 26.07.2000* [Tax Code of the Russian Federation (Part 2): Federal Law of the Russian Federation No. 117-FZ of August 5, 2000]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ [Accessed 27/09/22].
3. *O gosudarstvennoi kadastrvoy otsenke: feder. zakon Ros. Federatsii ot 03.07.2016 № 237-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.06.2016: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 29.06.2016* [On state cadastral valuation: Federal Law of the Russian Federation No. 237-FZ of July 3, 2016]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ [Accessed 27/09/22].
4. *O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 13.07.2015 № 218-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.2015: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.07.2015* [On the state registration of real estate: Federal Law of the Russian Federation No. 218-FZ of July 13, 2015]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ [Accessed 27/09/22].
5. *O nekotorykh voprosakh, voznikayushchikh pri rassmotrenii sudami del ob osparivanii rezul'tatov opredeleniya kadastrvoy stoimosti ob'ektov nedvizhimosti: postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 30.06.2015 № 28* [On some issues that arise when courts consider cases contesting the results of calculating the cadastral value of real estate: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 28 of June 30, 2015]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181899/ [Accessed 27/09/22].
6. *Ob otsenochnoi deyatel'nosti v Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 29.07.1998 № 135-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 16.07.1998: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 17.07.1998* [On valuation activities in the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 135-FZ of July 29, 1998]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ [Accessed 27/09/22].
7. *Ob utverzhdenii Federal'nogo standarta otsenki "Opredelenie kadastrvoy stoimosti (FSO № 4)": prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 22.10.2010 № 508* [On approving the Federal Valuation Standard "Determination of cadastral value (FVS No. 4)": Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 508 of October 22, 2010]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/ [Accessed 27/09/22].
8. *Ob utverzhdenii Federal'nogo standarta otsenki "Otsenka nedvizhimosti (FSO № 7)": prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 25.09.2014 № 611* [On approving the Federal Valuation Standard "Real estate valuation (FVS No. 7)": Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 611 of September 25, 2014]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddf518/ [Accessed 27/09/22].
9. Savinov K.A., Lavrent'ev A.R. (2022) *Izmenenie kadastrvoy stoimosti ob'ekta nedvizhimosti: modernizirovannyi poryadok i praktika primeneniya* [Changing the cadastral value of real estate: a modernized procedure and the practice of application]. *Finansovoe pravo* [Financial law], 6, pp. 38-40.