

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
(НИУ «БелГУ»)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ  
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**МЕХАНИЗМЫ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
очной формы обучения, группы 81001404  
Шеметова Станислава Владимировича

Научный руководитель:  
к.б.н., доцент,  
Кухарук Н.С.

БЕЛГОРОД 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	стр
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	4
.....	
ВВЕДЕНИЕ.....	8
..	
ГЛАВА 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА В ОБЛАСТИ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	11
.....	
1.1. Технология оспаривания результатов кадастровой оценки недвижимости в судебном порядке	12
.....	
1.2. Механизм пересмотра кадастровой стоимости во внесудебном порядке	17
.....	
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СВЕДЕНИЙ О РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ	26
.....	
2.1. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах.....	26
2.2. Результаты рассмотрения споров по пересмотру кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра.....	30
.....	
ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРЕСМОТРА КАДАСТРОВОЙ	

СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	35
3.1. Новый порядок рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости .....	35
3.2. Проблемные вопросы по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости .....	38
3.3. Предложения по совершенствованию механизмов оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости .....	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	46
..	
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	50
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	53
.	

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51 (ред. от 07.02.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

2. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2): федеральный закон от 05.05.2000 № 117-ФЗ (ред. от 26.03.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

3. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

5. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

6. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

7. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

8. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

9. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

10. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

11. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы: приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

12. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки: приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

13. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

14. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

15. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

16. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений: приказ Минэкономразвития России от 30.06.2017 № 317 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

17. Российская Федерация. Минимущество. Распоряжения. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р (ред. от 31.07.2002) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

18. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами: федеральный закон от

04.06.2014 № 143-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

19. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки: постановление Правительства РФ от 04.05.2017 г. № 523 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

20. Белгородская область. Губернатор. Распоряжение. О создании областного государственного бюджетного учреждения: распоряжение губернатора от 26.12.2016 года № 648-рп. // Режим доступа: <http://www.dizo31.ru/index.php>.

## ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе развития имущественных отношений в Российской Федерации кадастровая оценка объектов недвижимости является одним из важнейших направлений деятельности государства [2].

Работы по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации проводятся в целях создания налоговой базы для исчисления земельного налога и иных платежей при совершении хозяйственных операций с земельными участками, что определено Земельным кодексом Российской Федерации (статья 65), Налоговым кодексом Российской Федерации (глава 31).

В условиях формирования конкурентного рынка недвижимости, состоящего из земельных участков и других объектов недвижимости, актуальным остается вопрос об определении адекватной кадастровой стоимости таких объектов.

В настоящее время имеются существенные недостатки в методиках расчета кадастровой стоимости недвижимого имущества, что приводит к неоднозначному определению стоимости объектов на практике. В силу чего эти вопросы заслуживают углубленного исследования и выявления проблем, с которыми сталкиваются физические и юридические лица при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества [16].

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, определяемая на основе массовой оценки в результате проведения государственной кадастровой оценки, зачастую на практике не соответствует рыночной стоимости, рассчитанной в результате проведения индивидуальной оценки в отношении конкретного объекта недвижимости. В связи с этим, **актуальной** остается возможность оспаривания результатов государственной кадастровой оценки и установления ее равной рыночной стоимости. Следует отметить,



что несоответствие кадастровой стоимости и рыночной уже длительное время вызывает споры между физическими и юридическими лицами с одной стороны и органами государственной власти с другой.

**Цель выпускной квалификационной работы** – выявить механизмы оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости.

Для достижения поставленной цели решались следующие **задачи**:

1. Изучить нормативную правовую базу в области оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости.

2. Рассмотреть особенности механизмов пересмотра результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в судебном и внесудебном порядках.

3. Проанализировать сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости.

4. Выявить проблемные вопросы в сфере пересмотра кадастровой стоимости и сформулировать предложения по совершенствованию механизмов оспаривания результатов кадастровой оценки в целях повышения эффективности оценки недвижимости.

**Методы исследования:** анализ учебной и научной литературы, анализ нормативных документов, метод анализа данных, сравнительный метод.

**Предмет исследования** – исследование технологий пересмотра кадастровой стоимости недвижимости.

**Объект исследования** – нормативная правовая база в области оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости.

**Практическая значимость выпускной квалификационной работы** состоит в том, что кадастровая оценка объектов является эффективным механизмом управления недвижимостью и находится в центре внимания всех собственников недвижимого имущества.

**Структура и объем работы.** Данная работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

Во введении отражена актуальность и практическая значимость проблемы, определены цель, задачи, объект, предмет и методы исследования.

Первая глава посвящена анализу нормативно – правовой база в области оспаривания кадастровой оценки объектов недвижимости и механизмам ее применения на практике.

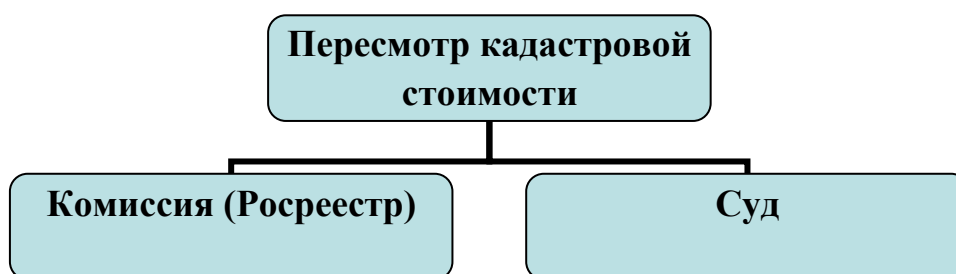
Во второй главе представлены результаты рассмотрения споров по пересмотру кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра и судах.

Третья глава касается проблем оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости и путей совершенствования этих процедур.

Заключение содержит выводы по результатам исследования.

## ГЛАВА 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА В ОБЛАСТИ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [НПБ 4].



*Рис. 1.1.* Механизмы пересмотра результатов определения кадастровой стоимости недвижимости

Государственная кадастровая оценка – сложный многоэтапный процесс, в который вовлечены органы государственной власти, саморегулируемые организации оценщиков, оценщики и эксперты.

Результаты кадастровой оценки объектов недвижимости используются для расчета:

- налоговой базы на имущество физических лиц;
- налоговой базы земельного налога;
- арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

– цены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при их выкупе собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений [НПБ 6].

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены:

– физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

– юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

– органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в отдельных случаях – в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования).

### **1.1 Технология оспаривания результатов кадастровой оценки недвижимости в судебном порядке**

Оспорить в суде результаты определения кадастровой стоимости могут физические и юридические лица, если они затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности [НПБ 2].

В судебной практике в настоящее время отмечается значительное увеличение количества споров, связанных с тем, что заинтересованные лица, выражая свое несогласие со сведениями, внесенными в государственный кадастр недвижимости в части кадастровой стоимости объектов недвижимости, различными способами пытаются оспорить результаты проведенной государственной кадастровой оценки [5].

Для физических лиц предварительного обращения в Комиссию по рассмотрению споров не является обязательным. Юридическим лицам, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления необходимо сначала обратиться в Комиссию по рассмотрению споров и только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, либо в случае, если заявление не рассмотрено Комиссией в течение одного месяца с даты поступления, такие лица могут оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде.

Несмотря на то, что органы местного самоуправления не являются непосредственно участниками процесса по определению кадастровой стоимости, а также не являются участниками Комиссий по рассмотрению споров, кадастровая стоимость является налоговой базой земельного налога и налога на имущество физических лиц, который представляет собой один из доходов местных бюджетов. Поэтому результаты определения кадастровой стоимости, находящихся на территории муниципального образования и являющихся объектами налогообложения, затрагивают права в сфере экономической деятельности не только правообладателей земельных участков, но и муниципалитетов [17].

Следовательно, орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, имеет правовой интерес в участии в судебном процессе, связанном с оспариванием решений Комиссий по рассмотрению споров, в том числе наделен правом на самостоятельное оспаривание таких решений.

При обращении заявителей в суд возникает вопрос об определении надлежащего ответчика. Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 указал, что требование об изменении кадастровой стоимости необходимо предъявлять к органу кадастрового учета, осуществляющему, в том числе и функции по государственной кадастровой оценке [19].

Однако такой орган в настоящее время отсутствует. Функции по организации государственной кадастровой оценки выполняет Росреестр.

К полномочиям Росреестра изначально отнесено ведение государственного кадастра недвижимости, государственный кадастровый учет недвижимого имущества, а также организация проведения государственной кадастровой оценки. При этом определенные полномочия вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения, которые в этом случае будут являться органами кадастрового учета.

Полномочиями Росреестра по ведению государственного кадастра недвижимости и государственному кадастровому учету недвижимого имущества наделены федеральные государственные бюджетные учреждения по субъектам Российской Федерации.

Не участвуя в процедуре кадастровой оценки, Кадастровая палата оказывается вовлеченной в большое количество судебных споров. Однако этот факт не может являться основанием для привлечения в качестве ответчика иного лица, которое не сможет в дальнейшем исполнить решение суда и права и обязанности которого оно не затрагивает.

Таким образом, федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» является непосредственным исполнителем по внесению сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости в государственный кадастр недвижимости и признается надлежащим ответчиком по данной категории дел [13].

При рассмотрении споров по данной категории дел Кадастровая палата избирает пассивную позицию, поскольку не имеет никакого материально-правового интереса при разрешении такого спора, что существенно увеличивает возможность истца добиться положительного решения. В связи с этим в целях установления баланса частных и публичных интересов

предлагается определить круг третьих лиц, чьи права и законные интересы могут быть затронуты принятым по такому делу судебным актом [11].

Суды общей юрисдикции рассматривают дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости независимо от того, кто подает заявление [20].

В 2014 году был принят Федеральный закон, который внес изменения, направленные на исключение дел по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости из компетенции арбитражных судов. Дополнив пунктом 8 части 1 статьи 26 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации делами об оспаривании результатов определения кадастровой оценки. Такие иски должны рассматриваться верховным судом республики, краевым, областным судом, судом города федерального значения, судом автономной области и судом автономного округа по первой инстанции [НПБ 1].

Итак, судебным органом, уполномоченным на рассмотрение и разрешение споров о результатах определения кадастровой стоимости независимо от субъектного состава заявителей, является суд общей юрисдикции, в качестве суда первой инстанции выступает верховный суд субъекта Российской Федерации [НПБ 5].

Истцу при обращении в суд необходимо доказать, что его права нарушены и удовлетворение иска приведет к восстановлению нарушенного права.

Статистический анализ результатов государственной кадастровой оценки последних лет показывает, что «погрешность» в определении кадастровой стоимости порой выливается в 30-50 % превышение над рыночной стоимостью объекта недвижимости.

Доказательством рыночной стоимости объекта недвижимости будет являться отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости независимого оценщика, выполненный в полном соответствии с требованиями действующего законодательства и федеральных стандартов

оценки на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость [12].

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 913/11 указывается на предусмотренную статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ экспертизу отчета оценщика, которую суд вправе назначить в целях проверки отчета в виду существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного объекта недвижимости и его рыночной стоимостью. Требование об обязательном проведении экспертизы отчета об оценке в данном случае законом не установлено, поэтому вопрос необходимости ее проведения подлежит разрешению исходя из конкретных обстоятельств дела [НПБ 7].

Для того чтобы у ответчиков по делу и суда не было возможности апеллировать к несоответствию отчета об оценке рыночной стоимости требованиям законодательства, целесообразно представлять в материалы дела также положительное экспертное заключение отчета [НПБ 12].

Технологии судебных исков состоят в следующем: перед подачей заявления в суд надо самостоятельно, с привлечением оценщиков, осуществить рыночную оценку объекта недвижимости; желательно, но не обязательно провести экспертизу отчета рыночной стоимости объекта недвижимости о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков; подготовить заявление в суд с приложением всех необходимых документов, в том числе с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и положительным экспертным заключением; подать заявление в верховный суд субъекта Российской Федерации. Если в позициях ответчика и третьих лиц замечания к отчету отсутствуют и сделан вывод о соответствии отчета законодательству, то заявление удовлетворяется и дело закрывается. При наличии существенных замечаний к отчету, отчет может быть признан



недопустимым доказательством, что дает возможность ответчику и третьим лицам требовать назначения судебной экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности. Если по результатам экспертизы отчет не соответствует – то отказ в иске, если соответствует, то иск удовлетворяется.

Вступившее в силу решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. Таким образом, рыночная стоимость получает статус кадастровой. С этого момента кадастровая стоимость должна применяться в новом, измененном размере[6].

Судебная практика в данный момент исходит из того, что действие судебного акта о признании кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости не может распространяться на правоотношения, имевшие место до вступления в силу такого судебного акта. Изменение кадастровой стоимости, таким образом, направлено на будущее время. Другого момента, определяющего начало применения установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости не предусмотрено ни нормативными правовыми актами, ни сложившейся судебной практикой.

## **1.2 Механизм пересмотра кадастровой стоимости во внесудебном порядке**

Заинтересованные лица могут оспорить результаты определения государственной кадастровой оценки в Комиссии по рассмотрению споров. Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, при его территориальном органе в соответствующем субъекте Российской Федерации. В каждом субъекте Российской Федерации создается одна постоянно действующая комиссия.

Возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров предусмотрена статьей 24.18 Закона № 135-ФЗ и приказом Минэкономразвития от 04.05.2012 года № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» [НПБ 14].

Росреестр, принимает решение о создании Комиссий по рассмотрению споров при его территориальном органе в соответствующем субъекте Российской Федерации. Одна постоянно действующая Комиссия должна создаваться в каждом субъекте Российской Федерации.

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров возможно только в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости [8].

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости, а также дату ее внесения в

государственный кадастр недвижимости и ее определения, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, обратившись в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по субъекту Российской Федерации с запросом, оформленным в соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости [НПБ 19].

Для выявления оснований пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заинтересованное лицо вправе запросить у заказчика работ (информацию о заказчике можно уточнить в Управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или у органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, если стоимость определена в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости, сведения об объекте недвижимости, использованные при определении его кадастровой стоимости [НПБ 13].

Комиссии по рассмотрению споров рассматривают заявления о пересмотре кадастровой стоимости различных объектов недвижимости, которое должно содержать сведения о правообладателе объекта недвижимости (если правообладателем является физическое лицо - фамилия, имя, отчество и адрес места жительства, если юридическое лицо - наименование юридического лица, почтовый адрес и место нахождения), с приложением необходимых документов [21].

По желанию заявителя также могут быть приложены иные документы.

Если основанием оспаривания кадастровой оценки является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при

определении его кадастровой стоимости, комиссия вправе принять одно из следующих решений:

- в случае если заинтересованное лицо не докажет использование недостоверных сведений об объекте недвижимости - отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости;

- в случае если будет доказано, что при определении кадастровой стоимости были использованы недостоверные сведения – решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Если основанием оспаривания кадастровой оценки является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, Комиссия по рассмотрению споров принимает одно из следующих решений:

- об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной;

- отклоняет заявление о пересмотре, в случае если заявитель не представил положительное экспертное заключение отчета об определении рыночной стоимости или если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов.

Законодательством Российской Федерации не предусмотрено количество обращений в Комиссию по рассмотрению споров, тем самым при неудовлетворении требований заявителя, лицо может исправить все допущенные нарушения и обратиться вновь с заявлением об оспаривании результатов кадастровой оценки.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия соответствующего решения Комиссия по рассмотрению споров уведомляет об этом правообладателя объекта недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Комиссия по рассмотрению споров в течение пяти рабочих дней с даты его принятия направляет копию указанного решения в

Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации, и в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по субъекту Российской Федерации.

Если основанием принятого решения являлось установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости Комиссия по рассмотрению споров также должна направить вышеуказанным органам: отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, и соответствующее положительное экспертное заключение такого отчета.

Юридические и физические лица, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления вправе оспорить решение Комиссии по рассмотрению споров в суде, только при отклонении Комиссией по рассмотрению споров заявления о пересмотре кадастровой стоимости, либо если заявление не было рассмотрено комиссией в течение одного месяца с даты его поступления [НПБ 18].

Кажущийся на первый взгляд простым порядок оспаривания кадастровой стоимости через Комиссию по рассмотрению споров все чаще показывает свою неэффективность. В связи с возрастающим количеством отклоненных комиссиями заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, необходимо еще раз указать на право оспаривать решения Комиссий по рассмотрению споров в суде [1].

Фактически Комиссия по рассмотрению споров должна выносить решение на основании наличия или отсутствия формального пакета документов. Другими словами, у комиссии просто нет иной возможности, кроме как принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной при предоставлении предусмотренных законом документов [7].

Комиссия по рассмотрению споров не наделена полномочиями рассматривать по существу представленные отчеты о рыночной стоимости на предмет их соответствия оценочному законодательству и федеральным стандартам оценки. Закон об оценочной деятельности и принятые на ее

основе регламентирующие деятельность Комиссий по рассмотрению споров документы исходят из принципов добросовестности и профессионализма работы оценщиков, экспертных советов их саморегулируемых организаций и членов Комиссий по рассмотрению споров [НПБ 14].

В последний год у профессионального оценочного и предпринимательского сообщества много нареканий вызывает деятельность Комиссий по рассмотрению споров. Основные проблемы связаны с некорректностью рассмотрения представляемых отчетов об оценке и экспертных заключений таких отчетов. Все чаще «замечания» Комиссий по рассмотрению споров противоречили законодательству, допускали неоднозначное толкование или не содержали обоснования [3].

С 2014 года в Общественном совете при Росреестре функционирует комиссия по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости, одной из первоочередных задач которой является нормализация деятельности Комиссий по рассмотрению споров. В ее состав вошли представители потребителей оценочных услуг, профессионального оценочного сообщества.

С момента образования Комиссий по рассмотрению споров существенно изменилась их роль в процессе контроля качества отчетов об оценке. Если раньше они играли техническую роль, а весь контроль выполнялся саморегулируемыми организациями оценщиков, то теперь Комиссии по рассмотрению споров проводят проверку даже тех отчетов об оценке, на которые были выданы положительные заключения. По результатам анализа деятельности Комиссий по рассмотрению споров в различных регионах были выявлены следующие обобщенные проблемы: некорректное рассмотрение отчетов об оценке и экспертных заключений саморегулируемых организаций оценщиков; недостатки при раскрытии результатов работы Комиссий по рассмотрению споров; недостатки при взаимодействии с оценщиками, заявителями и представителями саморегулируемых организаций оценщиков; отсутствие прямой

подотчетности Комиссий по рассмотрению споров. Росреестр выполняет перечень конкретных мероприятий, направленных на нормализацию работы Комиссий по рассмотрению споров.

Также предусмотрен порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, в связи с использованием недостоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости [НПБ 8].

Так в течение трех рабочих дней с даты принятия комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии уведомляет заказчика работ по определению кадастровой стоимости о необходимости пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и одновременно направляет копии решения и документов, на основании которых такое решение принято [НПБ 15].

Заказчик обеспечивает определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре их кадастровой стоимости, и представление в орган кадастрового учета информации о произведенном определении кадастровой стоимости с приложением сведений о кадастровом номере объекта недвижимости, его кадастровой стоимости по состоянию на дату проведения оценки и с описанием произведенных работ (расчет кадастровой стоимости) в течение десяти рабочих дней с даты принятия указанного решения. Определение кадастровой стоимости осуществляется на основании отчета об определении кадастровой стоимости с использованием достоверных сведений об объекте недвижимости.

В качестве примера приведем повестку дня заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при управлении Росреестра по Белгородской области от 17.08.2016.

1. Рассмотрение спора по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок) с кадастровым номером 31:15:1202005:831, расположенного по адресу: Белгородская обл., Белгородский р-н, п. Дубовое, мкр. «Ново-Дубовской», ул. Коралловая, д. 1, в связи с заявлением, поступившим в Комиссию 18.07.2016, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

2. Рассмотрение спора по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (нежилое здание) с кадастровым номером 31:16:0117007:159, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Белгород, просп. Славы, д. 55, в связи с заявлением ООО «Капиталь», поступившим в Комиссию 20.07.2016, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

3. Рассмотрение спора по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельный участок) с кадастровым номером 31:19:1110002:149, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Новый Оскол, ул. Тургенева, д. 4, в связи с заявлением ООО «Данко», поступившим в Комиссию 20.07.2016, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

4. Рассмотрение спора по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (нежилое здание) с кадастровым номером 31:19:1109003:38, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Новый Оскол, ул. Тургенева, (4), в связи с заявлением ООО «Данко», поступившим в Комиссию 20.07.2016, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости по основанию установления в отношении объекта



недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, производился пересмотр кадастровой стоимости таких объектов как земельные участки и нежилые здания. Для пересмотра использовались отчеты о рыночной стоимости объектов оценки.

## ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СВЕДЕНИЙ О РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

### 2.1. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах

За период с 01.01.2018 по 31.03.2018 года в судах инициировано 3 904 спора о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 7 199 объектов недвижимости [18]. По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», в том числе филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации, органы государственной власти (органы местного самоуправления), комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра.

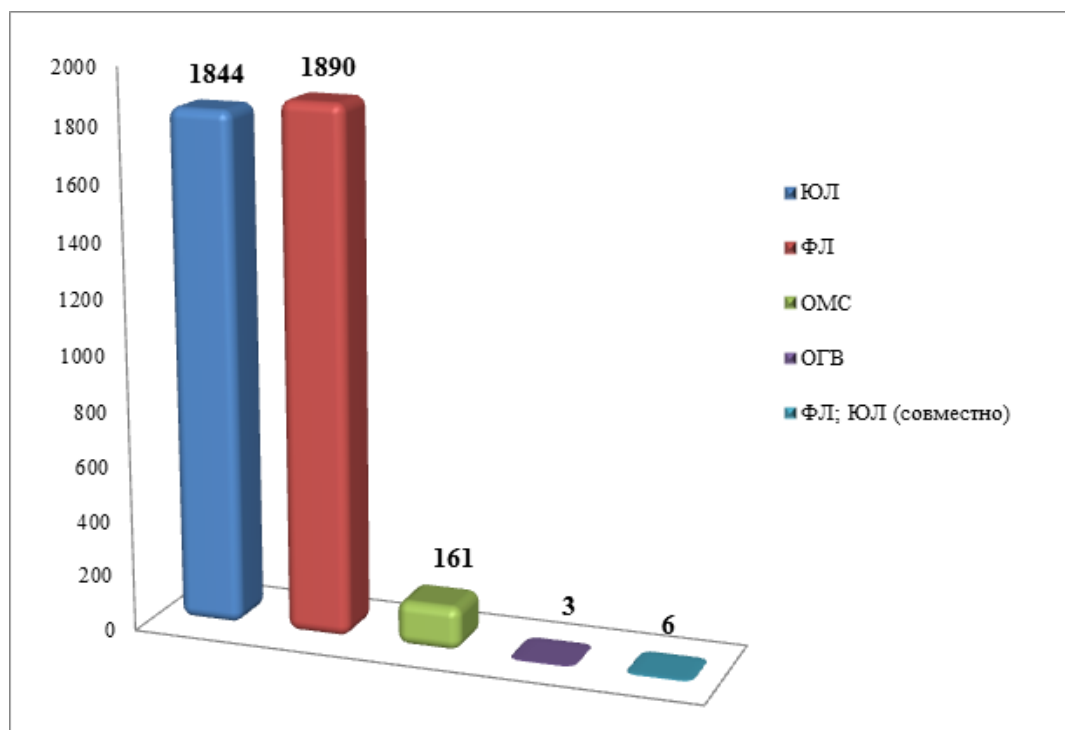


Рис. 2.1. Динамика обращений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости недвижимости в судах (по данным Росреестра, 2018г.)

В качестве административного ответчика за указанный период Комиссия привлекалась 131 раз.

В суды с исковыми заявлениями в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости обращаются как физические и юридические лица, так и органы государственной власти (органы местного самоуправления).

На рисунке 2.1 наибольшее количество обращений от физических и юридических лиц, за рассматриваемый период 2018 года: 1890 и 1844 соответственно. Доля обращений органов местного самоуправления и органов государственной власти существенно ниже.

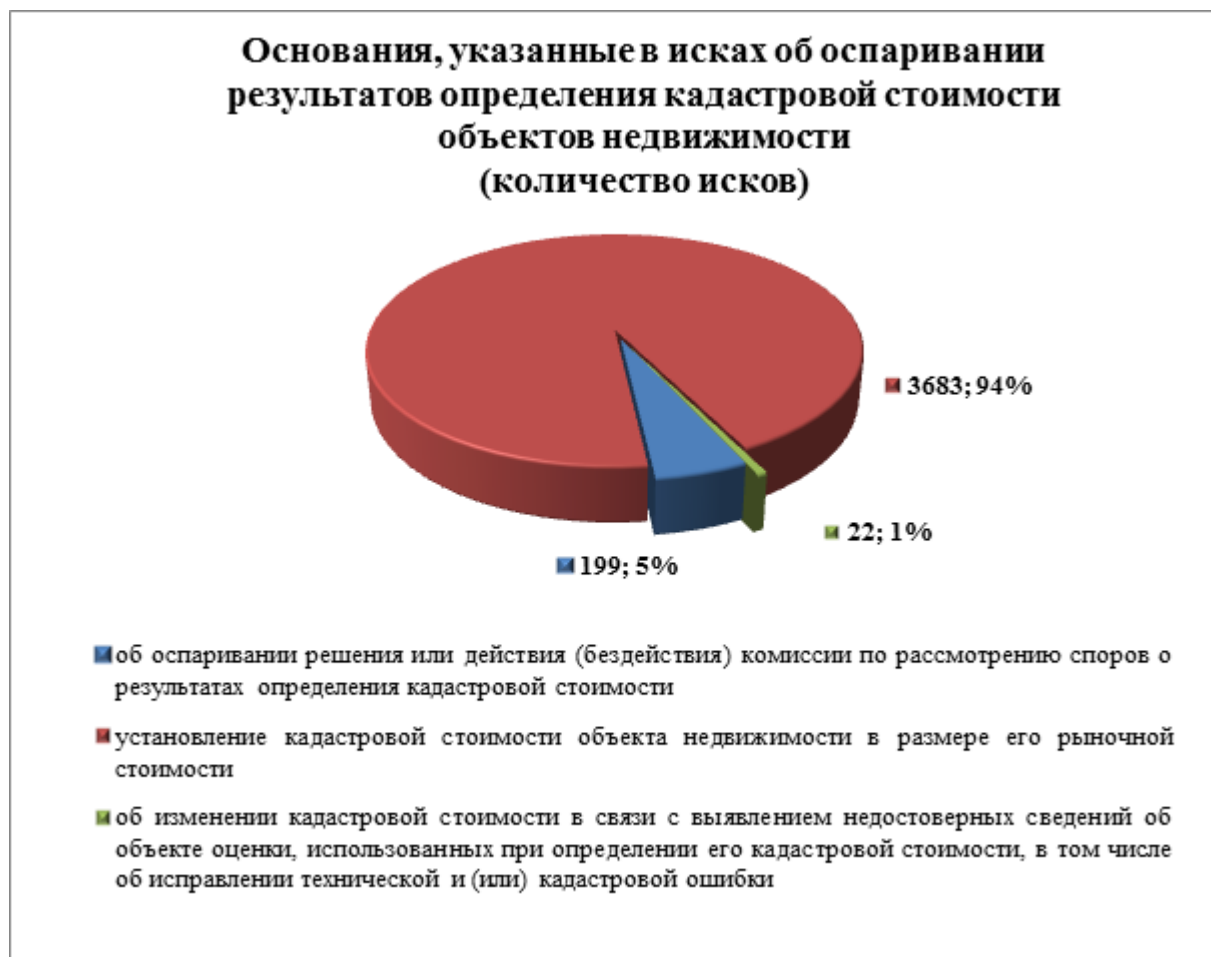


Рис. 2.2. Соотношение оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости недвижимости в судах (по данным Росреестра, 2018г.)

В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках в соответствии с Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации указываются следующие основания:

– установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (3 683 иска);

– об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (22 иска);

– об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (199 исков) [18].

На рисунке 2.3 показаны результаты по рассмотрению судебных исков.



*Рис. 2.3.* Соотношение результатов судебных исков по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости (по данным Росреестра, 2018 г.)

За указанный период по состоянию на 31.03.2018 рассмотрено 715 исков (1 193 объекта недвижимости): требования истцов удовлетворены в отношении 641 иска (1 064 объекта недвижимости), не удовлетворены – в отношении 74 исков (129 объектов недвижимости). На конец рассматриваемого периода на рассмотрении находится 3 904 иска (7 199 объектов недвижимости).



*Рис. 2.4.* Динамика решений судов, принятых в пользу заявителей по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости (по данным Росреестра, 2018 г.)

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2018 по 31.03.2018, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.03.2018 приблизительно на 18,6 млрд. руб. (49,3 %):

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 37,7 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 19,1 млрд. руб.;
- суммарное снижение кадастровой стоимости в расчете на 1 объект – 17,5 млн. руб.

Таким образом, суды на 90 % удовлетворили требования истцов о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости.

## 2.2 Результаты рассмотрения споров по пересмотру кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра

За период с 01.01.2018 по 31.03.2018 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило 6998 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 13 937 объектов недвижимости.

Юридическими лицами подано 3285 заявлений, физическими лицами – 18 заявлений, органами государственной власти – 12 заявлений, органами местного самоуправления – 67 заявлений, 3 заявления подано в Комиссии совместно юридическим и физическим лицами [18].

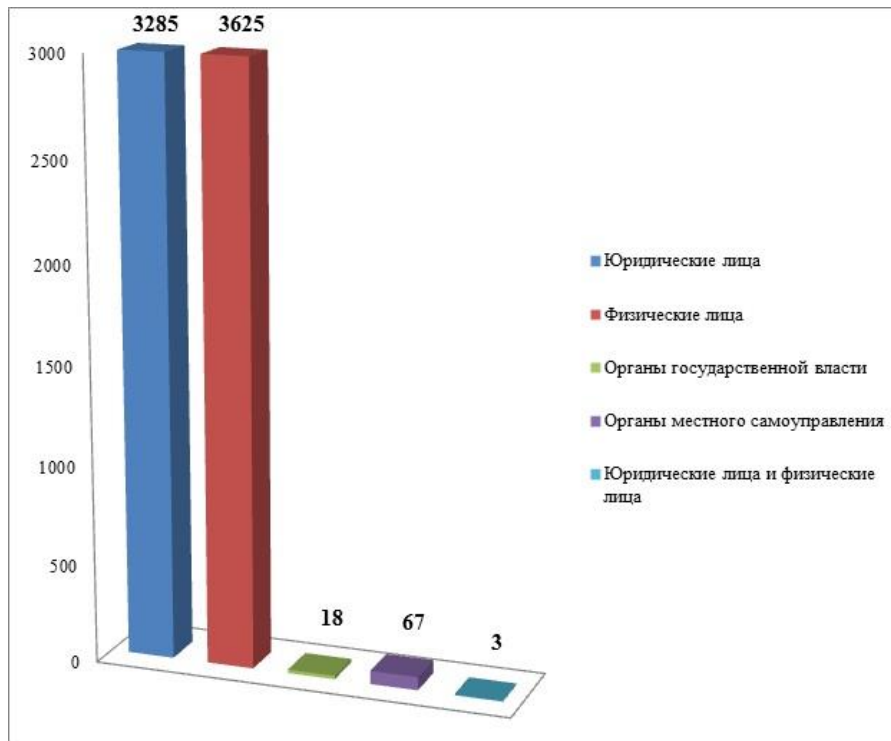
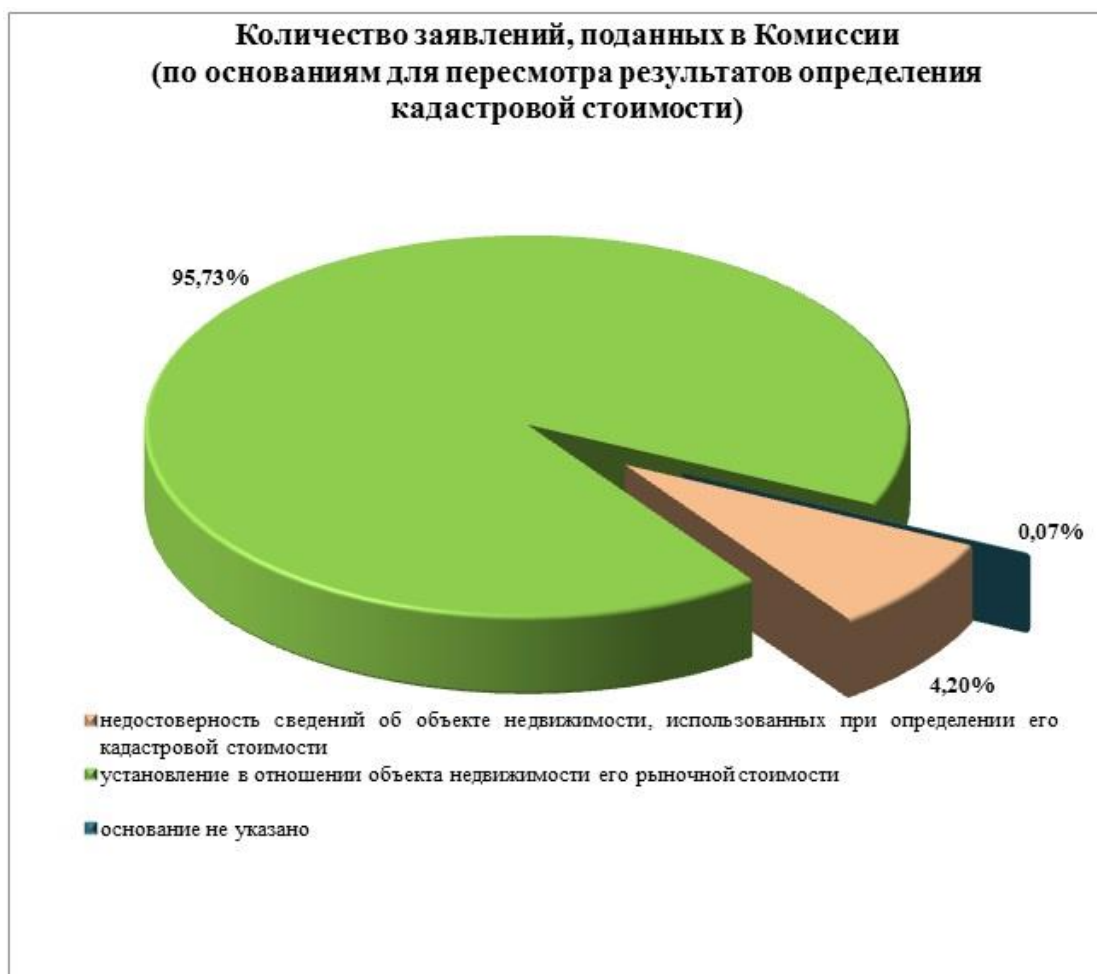


Рис. 2.5. Динамика обращений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости недвижимости в Комиссиях (по данным Росреестра, 2018 г.)

Из них 565 заявлений подано по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, 6428 заявлений – по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в 5 заявлениях заявителями основание указано не было.



*Рис. 2.6.* Соотношение оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости недвижимости в Комиссиях (по данным Росреестра, 2018 г.)

Вместе с тем Комиссиями к рассмотрению принято 5734 заявления в отношении 9560 объектов недвижимости, отозвано заявителями 59 заявлений, не принято к рассмотрению 1082 заявления. Решения о приеме либо отклонении 123 заявлений Комиссии планируют принять в будущем

периоде в связи с тем, что указанные заявления поступили в Комиссии в конце рассматриваемого периода.

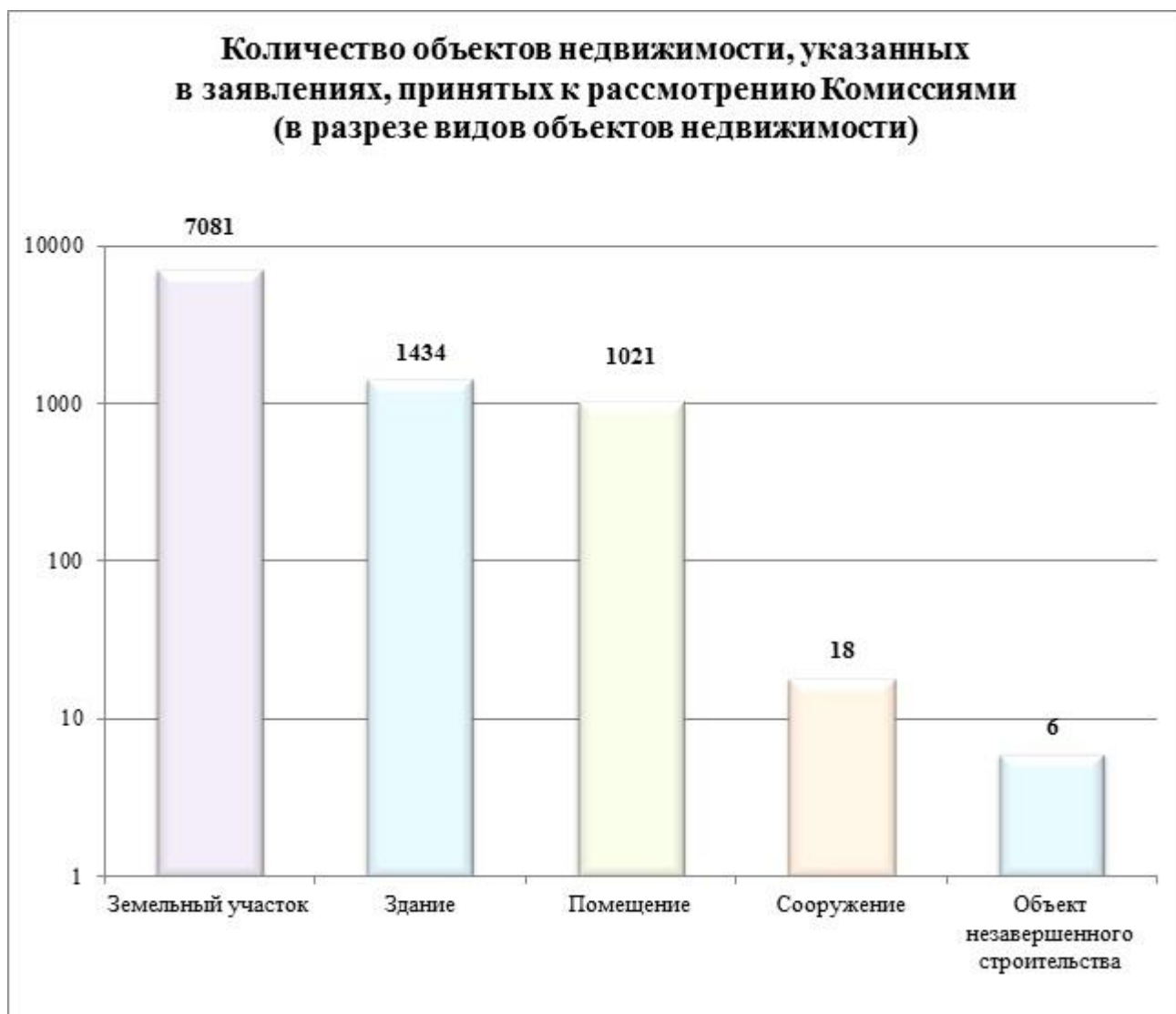


*Рис. 2.7.* Соотношение результатов приема заявлений по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости в Комиссиях (по данным Росреестра, 2018 г.)

Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков [9].

Споров относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства в рассматриваемом периоде значительно меньше. Так, на рассмотрение в Комиссии поступили заявления с информацией о 7081 земельном участке, и заявления со сведениями о 1434 зданиях, 1021 помещении, 18 сооружениях и 6 объектах незавершенного строительства.





*Рис. 2.8.* Виды объектов недвижимости, указанные в заявлениях по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости в Комиссиях (по данным Росреестра, 2018 г.)

Из общего числа заявлений, принятых Комиссиями к рассмотрению, за указанный период решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 2326 заявлений (4388 объектов недвижимости), о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 1823 заявлений (3291 объекта недвижимости), о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 100 заявлений (118 объектов недвижимости), 102 заявления (113 объектов недвижимости) были отозваны заявителями до принятия решения

Комиссиями. Принятие решений в отношении 1383 заявлений (1650 объектов недвижимости) Комиссиями планируется в следующем отчетном периоде [18].



*Рис. 2.9.* Обобщенные результаты деятельности Комиссий по пересмотру кадастровой стоимости (по данным Росреестра, 2018 г.)

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 376,2 млрд. руб., после – 288,3 млрд. руб., что свидетельствует о ее снижении на 23,4 %.

## **ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРЕСМОТРА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **3.1. Новый порядок рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости недвижимости**

Порядок определяет правила рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.

Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, предоставляются бюджетным учреждением, составившим отчет об итогах государственной кадастровой оценки при проведении государственной кадастровой оценки или определившим кадастровую стоимость в соответствии со статьями 16, 20 или 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Днем поступления обращения о предоставлении разъяснений считается день его регистрации бюджетным учреждением. В случае личного обращения заявителя, обращение о предоставлении разъяснений регистрируется в его присутствии. Дата регистрации обращения о предоставлении разъяснений указывается на штампе бюджетного учреждения, который проставляется на копии такого обращения, выдаваемой бюджетным учреждением [НПБ 3].

В случае направления обращения о предоставлении разъяснений посредством почтового отправления, а также в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет», обращение о предоставлении разъяснений регистрируется бюджетным учреждением в день его фактического получения. В случае фактического получения обращения о предоставлении разъяснений бюджетным учреждением в выходной или нерабочий праздничный день его регистрация производится не позднее первого рабочего дня, следующего за выходным или нерабочим праздничным днем [НПБ 10].

Бюджетное учреждение проверяет поступившее обращение о предоставлении разъяснений на соответствие положениям Закона о государственной кадастровой оценке [НПБ 9].

В случае выявления несоответствия поступившего обращения о предоставлении разъяснений указанным положениям бюджетное учреждение не рассматривает такое обращение и возвращает документы заявителю письмом с мотивированным отказом за подписью руководителя бюджетного учреждения или уполномоченного им лица, в течение десяти дней со дня поступления обращения о предоставлении разъяснений.

При необходимости получения информации, не имеющейся в распоряжении бюджетного учреждения и необходимой для подготовки разъяснений, бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении дополнительной информации в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации.

Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения в течение тридцати дней со дня поступления в бюджетное учреждение обращения о предоставлении разъяснений. Разъяснения предоставляются без взимания платы.

Бюджетное учреждение готовит и оформляет разъяснения по форме согласно приложению № 1. Разъяснения подписываются руководителем бюджетного учреждения или уполномоченным им работником бюджетного учреждения.

В случае если форма получения информации о рассмотрении обращения о предоставлении разъяснений не указана в таком обращении, то письмо с мотивированным отказом или разъяснения направляются заявителю по адресам, содержащимся в обращении о предоставлении разъяснений.

При предоставлении документов непосредственно заявителю бюджетное учреждение в день подписания разъяснений или письма с мотивированным отказом сообщает заявителю о готовности документов к выдаче по телефону или электронной почте, в случае если данные о них указаны в обращении о предоставлении разъяснений.

В соответствии с частью 7 статьи 20 Закона о государственной кадастровой оценке в случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений единичной и (или) системной технической или методологической ошибок такие ошибки подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, принятому в соответствии с порядком рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, утвержденным в соответствии с частью 12 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке.

Если по итогам рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений бюджетным учреждением принимается решение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, то бюджетное учреждение направляет заявителю уведомление о принятом решении с приложением его копии, уведомление об исправлении ошибок с указанием даты их исправления и сведений о кадастровой стоимости, полученной по итогам исправления ошибок, в соответствии с Порядком рассмотрения бюджетным учреждением обращения об исправлении ошибок [НПБ 16].

С вступлением в силу с 2017 года ФЗ № 237 «О государственной оценке» на территории Российской Федерации начали создавать бюджетные учреждения кадастровой оценки недвижимости, которые будут определять кадастровую стоимость недвижимости для последующего расчета земельных и имущественных налогов.

Распоряжением Правительства нашей области от 26 декабря 2016 года №648-рп принято решение о создании областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» путем реорганизации Белгородского областного государственного унитарного предприятия «Региональный научно-производственный Центр «Одно окно».

Созданное областное учреждение выполняет не только функции по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, но также осуществляет полномочия, в настоящее время реализуемые органом кадастрового учета [НПБ 20].

В данные полномочия входит пересчет и определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости произошло изменение их количественных или качественных характеристик.

### **3.2. Проблемные вопросы по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости**

При оспаривании результатов кадастровой оценки сложилась практика, что кадастровая оценка считается неверной, если в результате индивидуальной оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, получена рыночная стоимость, отличная от кадастровой. В итоге мы

получаем кадастровую оценку, прошедшую экспертизу в саморегулируемой организации оценщиков, и индивидуальную оценку, также подтверждаемую экспертизой в саморегулируемой организации оценщиков на соответствие отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Проблема усугубляется тем, что экспертиза на соответствие отчета об оценке проводится по формальным признакам соответствия отчета об оценке нормативным требованиям стандартов оценки и Закона № 135-ФЗ, экспертиза же по существу на подтверждение результата оценки выполняется очень редко [15].

Как показывает практика, кадастровая стоимость недвижимости очень часто не соответствует рыночной стоимости этих же объектов недвижимости. Такое положение вещей имеет место как в отношении земельных участков и жилой недвижимости, так и в отношении коммерческой недвижимости.

Существующая практика о превышении кадастровой стоимости недвижимости над рыночной ее стоимостью, побуждает государство предпринимать шаги для изменения подходов при определении кадастровой стоимости.

Законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность оспаривания результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, однако, чтобы доказать свою правоту, физическим и юридическим лицам приходится оспаривать кадастровую стоимость в Комиссии по рассмотрению споров или в суде, но при любых обстоятельствах все это требует временных и материальных затрат.

Несмотря на положительную судебную практику по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости, возникает достаточное количество проблем, связанных с рассмотрением таких дел.

Одна из проблем заключается в экспертизе отчетов об определении рыночной стоимости в процессе оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.

Необходимым документом для пересмотра кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров является положительное экспертное заключение отчета об определении рыночной стоимости, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертиза отчета об оценке, предусмотренная существующим законодательством, призвана устранить возможные методологические и технические ошибки и тем самым обеспечить качество отчета об оценке. Однако, устанавливая обязательность проведения экспертизы отчетов при оспаривании кадастровой стоимости, законодательно не указан вид проводимой экспертизы.

На практике очень часто проводится нормативно-методическая экспертиза отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимости. Однако посредством проведения такой экспертизы невозможно получить ответ на вопрос о достоверности величины стоимости объекта недвижимости. Таким образом, саморегулируемые организации проводят экспертизу, но снимают с себя ответственность за подтверждение или не подтверждение величины кадастровой стоимости.

Основным недостатком государственной кадастровой оценки считают массовые методы оценки, при применении которых в отношении объектов недвижимости неизбежно допускаются несоответствия, приводящие к существенному расхождению кадастровой стоимости от рыночной стоимости этих объектов, что является основанием для оспаривания установленной кадастровой стоимости объекта недвижимости. Но, прежде, чем оспаривать кадастровую стоимость, нужно убедиться в том, что исследуемый объект недвижимости действительно имеет индивидуальные характеристики, отличающие его от типового представителя массовой оценки, а затем проверить кадастровую стоимость на их реальную рыночную стоимость в отношении объекта оценки [10].

Очевидно, что причина в недостоверности либо отчета об определении кадастровой стоимости, выполненного на этапе государственной кадастровой



оценки, либо отчета об определении рыночной стоимости. Ошибки в них могут быть обусловлены следующими причинами:

- отсутствие методологии массовой оценки;
- отсутствие достоверной рыночной информации. Рынки недвижимости многих регионов не развиты. В отдаленных районах субъектов Российской Федерации практически невозможно найти информацию о сделках, либо она носит разрозненный и противоречивый характер;
- отсутствие информации обо всех ценообразующих факторах объектов оценки. Информация об объектах недвижимости, учитываемая в базе данных Росреестра, носит весьма ограниченный характер. Однако при проведении массовой оценки оценщик основывается главным образом на ней;
- влияние административного ресурса. Местные органы власти, являясь заинтересованными лицами, зачастую вмешиваются в работу оценщика и пытаются решить проблемы наполнения бюджетов путем завышения кадастровой стоимости.

Следующая проблема заключается в необоснованных отказах комиссий оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.

В разных субъектах Российской Федерации Комиссии по рассмотрению споров по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости вопреки существующему законодательству отказывают заинтересованным лицам в их жалобах на некорректное определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, хотя заинтересованные лица представляют отчеты о рыночной стоимости этих объектов и экспертизы на них саморегулируемых организаций оценщиков. После отказа комиссий заинтересованные лица обращаются с исками в суды, но и там, в большинстве случаев получают отказы.

Сложность в оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости состоит в информационной закрытости процедур ее определения.

Открытость информации является важным аспектом. Для этого в экономически развитых странах все результаты оценки недвижимости делают общедоступными. Это имеет положительный эффект, а именно: несоответствие в оценках выявляется и исправляется на ранней стадии; налогоплательщики больше доверяют результатам оценки, опубликованные результаты оценки широко используются большим количеством заинтересованных лиц.

Ответственность за проведение налоговой оценки недвижимости возложена на муниципалитеты, следовательно – и за качество данных, используемых при оценке. Накопление информации об объектах кадастровой оценки, позволяющей построить достоверную модель их массовой оценки, можно осуществлять уже сейчас, если использовать возможности специального Фонда данных государственной кадастровой оценки.

### **3.3 Предложения по совершенствованию механизмов оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости**

Экспертиза отчетов об оценке должна быть только стоимостной, включающей в себя экспертизу отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Предлагается внести изменения в статью 5 Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному

заключению и порядку его утверждения», оставив лишь стоимостную экспертизу, чтобы саморегулируемые организации несли ответственность за результаты проведенных ими экспертиз. В этом случае повысится и качество отчетов об оценке кадастровой стоимости.

Необходимо пересмотреть методологию определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в настоящее время основанную на отнесении участков к различным категориям земель и выделении из единого объекта недвижимости объектов капитального строительства. Модель массовой оценки должны быть основана на группировке земельных участков исходя из фактического вида их использования на основе документов территориального планирования и градостроительного зонирования. При этом моделирование должно учитывать уникальные характеристики входящих в такие группы объектов оценки и отражать рыночные ожидания. Чтобы ограничить распространенную практику выполнения договоров по кадастровой оценке недвижимости путем необоснованного переноса результатов оценки одних групп объектов на другие группы, которые по своим характеристикам должны иметь иную модель оценки.

Следует разрабатывать достоверную модель массовой оценки, которую можно осуществлять уже сейчас, если использовать возможности специального Фонда данных государственной кадастровой оценки путем накопления информации об объектах недвижимости [НПБ 11]. Для этого требуется расширение возможностей внесения в эту базу иных характеристик объектов кадастровой оценки, кроме уже учтенных в государственном кадастре недвижимости. В случае наличия в базе Росреестра недостоверных данных об объектах недвижимости прежде всего владельцы недвижимости должны иметь возможность предоставлять точную информацию о принадлежащих им объектах, а ответственные сотрудники после проверки корректности этих данных обязаны внести эту информацию в базу и использовать ее при следующей государственной кадастровой оценке.

Чтобы устранить необоснованные отказы в жалобах налогоплательщиков со стороны комиссий по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости предлагается Министерству экономического развития Российской Федерации направить в Росреестр разъяснительное письмо по этому поводу, для судов аналогичное разъяснение необходимо от Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Соответствующим законотворческим органам можно предложить и такой выход из сложившейся ситуации: установить кадастровую стоимость меньшую, чем рыночную стоимость недвижимости.

В таком случае собственникам нет необходимости оспаривать кадастровую стоимость за исключением ситуаций, когда рыночная стоимость недвижимости резко меняется, что бывает нечасто.

Возможно, государство недополучит часть налогов, но оно вернет себе недополученные доходы за счет уменьшения объемов работ судов и других органов, которые задействованы при оспаривании заинтересованными лицами кадастровой стоимости недвижимости.

Необходимо информировать всех заинтересованных лиц о величине кадастровой стоимости объектов недвижимости. Это даст возможность сократить число заявлений в Комиссии по рассмотрению споров и судебных исков, связанных с оспариванием результатов кадастровой стоимости.

Требуется расширение возможностей внесения в базу Фонда данных государственной кадастровой оценки иных характеристик объектов, кроме уже учтенных в государственном кадастре недвижимости. В случае наличия в базе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии недостоверных данных об объектах недвижимости, прежде всего, владельцы недвижимости должны иметь возможность предоставлять точную информацию о принадлежащих им объектах, а ответственные сотрудники после проверки корректности этих данных обязаны внести эту информацию в базу и использовать ее при дальнейшем моделировании кадастровой стоимости. В целом это позволит объединить характеристики

земельного участка и иных находящихся на нем объектов недвижимости, получив их, в том числе в инициативном порядке от владельцев недвижимости. Одновременно такой Фонд данных позволит сформировать объекты кадастровой оценки как учетные единицы, не ограничиваясь действующим порядком учета объектов в государственном кадастре недвижимости.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе подготовки выпускной квалификационной работы изучена практика разрешения споров и переоценки кадастровой стоимости недвижимости.

В настоящее время оспаривание результатов кадастровой оценки получило большое распространение среди физических и юридических лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, которым такое право предоставлено Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Существующая практика о превышении кадастровой стоимости недвижимости над рыночной ее стоимостью, побуждает государство предпринимать шаги для изменения подходов при определении кадастровой стоимости.

Законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность оспаривания результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, однако, чтобы доказать свою правоту, физическим и юридическим лицам приходится оспаривать кадастровую стоимость в Комиссии по рассмотрению споров или в суде, но при любых обстоятельствах все это требует временных и материальных затрат.

Технология определения кадастровой стоимости объектов оценки - регламентируется нормативными документами и осуществляется в двух вариантах: в судебном и внесудебном порядке.

На практике, кадастровая стоимость недвижимости часто не соответствует рыночной стоимости этих же объектов недвижимости. Несмотря на существующую положительную практику таких дел, законодательство Российской Федерации в сфере оспаривания результатов определения кадастровой стоимости имеет большое количество пробелов,

которые доставляют трудности заинтересованным лицам в осуществлении и защите своих прав и законных интересов.

Для достижения поставленной в работе цели было необходимо внести предложения по совершенствованию механизмов оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости, которые можно представить следующим образом:

1. Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности». В настоящее время существует 2 вида экспертиз, нормативно- методическая и стоимостная. Первый вид экспертизы, который проводится в большинстве случаев, не позволяет получить ответ на вопрос о достоверности величины стоимости объекта недвижимости. Стоимостная же экспертиза включает в себя проверку стоимости объекта оценки, а также нормативно-методическую экспертизу. Таким образом, классификация экспертизы отчетов об оценке на два вида оказывается бессмысленной - экспертиза должна быть только стоимостной, включающей в себя нормативно - методическую экспертизу.

2. В состав Фонда данных включать отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, цифровые тематические карты, сформированные для определения ценообразующих факторов, а также систематизированные сведения об объектах оценки, в том числе: об уточненных сведениях об объектах недвижимости, влияющие на определение кадастровой стоимости такого

объекта, полученной от владельца недвижимости в целях использования этих сведений при проведении следующей государственной кадастровой оценки.

Основным недостатком государственной кадастровой оценки считают массовые методы оценки, приводящие к существенному расхождению кадастровой стоимости объекта недвижимости от рыночной стоимости этого же объекта.

3. Сложность в оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости состоит в информационной закрытости процедур ее определения. Необходимо до принятия акта об утверждении кадастровой стоимости информировать всех заинтересованных лиц о величине кадастровой стоимости объектов недвижимости. Это даст возможность сократить число заявлений в Комиссии по рассмотрению споров и судебных исков, связанных с оспариванием результатов кадастровой стоимости.

4. Внедрение новой системы налогообложения недвижимости применительно к объектам жилого назначения должно осуществляться постепенно и только по мере завершения перехода на налогообложение объектов коммерческого назначения в зависимости от их кадастровой стоимости.

Если посмотреть на тенденцию, которая выбрана в России в рамках развития государственной кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости, а именно установление в качестве налоговой базы рыночной стоимости этих объектов. Возможности решения нарастающих споров вокруг результатов ГКО в России ограничены. Отсутствие реальной информации, как об объектах, так и о рынке, серьезного методического обеспечения при острой нехватке квалифицированных оценщиков, государственных и муниципальных служащих не позволяют говорить о решении задачи перехода к рыночно обоснованному налогу на базе кадастровой стоимости даже в среднесрочной перспективе без серьезных социальных конфликтов и экономических издержек. К сожалению, это происходит в условиях нарастания диспропорций на рынке недвижимости и



углубления кризиса региональных и местных бюджетов. Как промежуточная мера, наверное, может быть предложен какой-то социальный компромисс с основными налогоплательщиками, однако его не достичь просто снижением предельных ставок земельного налога и налога на имущество граждан и организаций. Очевидно, что необходимо менять весь механизм регулирования рынка недвижимости.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Абрамов, А.В. Актуальные вопросы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в суде / А. В. Абрамов // Закон. – 2014. – № 7. – С. 13 - 26.
2. Алистархов, В.Н. Недостатки при использовании кадастровой стоимости недвижимости / В. Алистархов // Административное право. – 2014. – № 4. – С. 6 - 10.
3. Ананьев, Р.В. Актуальные вопросы установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной / Р. В. Ананьев // Вестник гражданского процесса. – 2014. – № 2. – С. 5 - 7.
4. Бабенко, Р.В. Решение проблемы несовпадения кадастровой и рыночной стоимости / Р. В. Бабенко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 4. – С. 14 - 28.
5. Болдырев, В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике // Российская юстиция / В.А. Болдырев. – М.: Юрист, 2011. – 167 с.
6. Бондарев, Б.Е. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов / Б. Е. Бондарев, С. И. Носов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 7. – С. 7 – 24.
7. Волович, Н.В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. Часть 1 / Н. В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 6. – С. 75 - 89.
8. Волович, Н.В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. Часть 2 / Н. В. Волович, Е. Н. Никитина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 9. – С. 8 - 13. 57

9. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2016 году – Режим доступа: <http://www.opco.ru/download/natsdoklad-za-2016-god.pdf>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

10. Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский. – СПб.: Издательство: Питер., 2011. – 336 с.

11. Драпиковский, А.И. Оценка недвижимости / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко. – М.: Норма, 2007. – 478 с.

12. Ерофеев, Б.В. Земельное право России / Б.В.Ерофеев. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.

13. Жаворонкова Н. Г. Земельное право: Учебник для бакалавров / Н. Г. Жаворонкова, И. О. Краснова. - М. :Юрайт. – 2014. – 580 с.

14. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 // Официальный сайт Вестник ВАС РФ. – 2005. - № 7.

15. Каминский, А.В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. – М.: РИО Международная академия оценки и консалтинга , 2015. – 238 с.

16. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография / В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А. В. Пылаева. – Н. Новгород.: ННГАСУ. – 2011. – 155 с.

17. Иваненко, Д. Е. Кадастровая оценка земельных участков в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости: автореф. дис. ... канд. эконом. наук: / Д. Е. Бычков. – Ростов-на-Дону. – 2014. – 25 с.

18. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа: URL : <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения 20.05.2018).

19. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2015 // Вестник ВАС РФ. – 2016. - № 11.

20. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса. / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: Академический проект., 2000. – 352 с.

21. Хотько, А.В. Кадастровая оценка земли приобретает рыночную основу / А.В. Хотько. – М.: Юрист, 2010. – 238 с.

22. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости. / Е.Е. Яскевич. – М: Техносфера, 2011. – 504 с.

## Приложение 1

## Приложение к приказу Минэкономразвития России от 30.06.2017 N 317

ФОРМА  
предоставления разъяснений, связанных с определением  
кадастровой стоимости <1>

(полное наименование бюджетного учреждения созданного субъектом  
Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными  
с определением кадастровой стоимости)

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_

На основании обращения от \_\_\_\_\_ <2>, поступившего  
\_\_\_\_\_ <3>, сообщаем относительно определения кадастровой  
стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером \_\_\_\_\_ <4>:

## 1. Общие сведения:

п/п	Наименование показателя	Значение, описание
.1	Кадастровая стоимость <5>	
.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	
.3	Реквизиты отчета об итогах государственной кадастровой оценки, составленного в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" <6>	
.4	Полный электронный адрес размещения отчета об итогах государственной кадастровой оценки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	
.5	Сведения о работнике бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, подготовившем отчет об итогах государственной кадастровой оценки	
.6	Реквизиты акта определения кадастровой стоимости, составленного в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"	
.7	Сведения о работнике бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, определившем кадастровую стоимость в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"	
.8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости	
.9	Дата подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения которого определена кадастровая стоимость по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда	

## Продолжение приложения 1

.10	Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда	
.11	Сведения об органе, его местонахождении, официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адресе электронной почты, контактных телефонах, в который следует обращаться в отношении исчисления налогов, исчисляемых от кадастровой стоимости объекта недвижимости	

2. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена на основании следующей информации:

2.1. О характеристиках объекта недвижимости, с использованием которых была определена его кадастровая стоимость:

п/п	Наименование показателя	Значение, описание
.1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	
.1.2	Вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид)	
.1.3	Адрес объекта недвижимости	
.1.4	Описание местоположения объекта недвижимости	
.1.5	Площадь (для земельного участка, здания, помещения или машино-места) или иная основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки - для сооружения, объекта незавершенного строительства) объекта недвижимости	
.1.6	Категория земель, к которой относится земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок	
.1.7	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	
.1.8	Назначение (для зданий, сооружений, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса), проектируемое назначение (для объектов незавершенного строительства) объекта недвижимости	
.1.9	Этажность объекта недвижимости	

## Продолжение приложения 1

.1.10	Материал наружных стен объекта недвижимости	
.1.11	Обременения (ограничения) объекта недвижимости, использованные при определении кадастровой стоимости	
.1.12	Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах	
.1.13	Иные сведения об объекте недвижимости, использованные при определении кадастровой стоимости	

## 2.2. О рынке недвижимости:

п/п	Наименование показателя	Значение, описание
.2.1	Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости	
.2.2	Краткая характеристика особенностей функционирования сегмента рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости (с указанием на страницы отчета об итогах государственной кадастровой оценки, где содержится полная характеристика сегмента рынка объектов недвижимости, в том числе анализ рыночной информации о ценах сделок (предложений) в таком сегменте, затрат на строительство объектов недвижимости)	
.2.3	Характеристика ценовой зоны, в которой находится объект недвижимости, в том числе характеристика типового объекта недвижимости	

2.3. Перечень ценообразующих факторов, использованных для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, их значения и источники сведений о них:

п/п	Наименование	Значение	Источник
.3.1			
.3.2			
.3.3			
.3.4			
.3.5			
..			

## Окончание приложения 1

2.4. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со следующей методологией:

п/п	Наименование показателя	Значение, описание
.4.1	Примененные подходы при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	
.4.2	Примененные методы оценки при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием их выбора	
.4.3	Способ определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (массовая или индивидуальная оценка в отношении объектов недвижимости) с обоснованием его выбора	
.4.4	Модель определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с обоснованием ее выбора	
.4.5	Сегмент объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, с обоснованием его выбора	
.4.6	Группа (подгруппа) объектов недвижимости, к которой относится объект недвижимости, с обоснованием ее выбора	
.4.7	Краткое описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	

3. Иная информация по запросу заявителя:

\_\_\_\_\_ (полное наименование должности)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

-----

<1> Информация в строках разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, указывается при ее наличии. Если значения, описания не значатся, ставится прочерк.

<2> Указывается фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица или полное наименование юридического лица - заявителя.

<3> Указывается дата регистрации обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

<4> Указывается кадастровый номер объекта недвижимости.

<5> Указывается кадастровая стоимость объекта недвижимости, в отношении которой в бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, направлено обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

<6> Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4170.



