

ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СУДЕ: СУЩНОСТЬ ПРОЦЕССА И ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ

К.И. Скиданова, магистрант

О.С. Скачкова, канд. юрид. наук

Самарский государственный экономический университет
(Россия, г. Самара)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-6-1-124-128

Аннотация. В статье раскрывается сущность процесса оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в судебном порядке с указанием на мнения юристов и научных исследователей о проведении данной процедуры. Указывается, что оспаривание результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в суде может быть сложным и длительным процессом, который включает в себя несколько этапов. Выявлены основные недостатки в этапах оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в суде и предложено решение для эффективного проведения данной процедуры.

Ключевые слова: кадастровая оценка, оспаривание, судебный процесс, независимая экспертиза, документы, основные этапы оспаривания в суде.

Оценка объектов недвижимости является важным процессом, который определяет их рыночную стоимость. Кадастровая оценка является обязательной для всех недвижимых объектов в России, так как результаты оценки используются для налогообложения и иных юридических процедур. На практике возникают ситуации, когда результаты кадастровой оценки не соответствуют действительности и приводят к незаконному увеличению налоговых платежей, либо же снижению стоимости имущества в недобросовестных целях. В этом случае возможно обратиться в суд и оспорить результаты кадастровой оценки.

Актуальность выбранной темы обусловлена рядом факторов: во-первых, повышением значимости кадастровых оценок в России, так как с 1 января 2021 года кадастровые оценки стали основой для налогообложения объектов недвижимости, что значительно повысило их значимость для собственников и потенциальных покупателей; во-вторых, развитием правового обеспечения, так как люди все чаще обращаются в суды для разрешения своих юридических проблем, в том числе и споров о кадастровых оценках; в-третьих, необходимостью понимания сложной процедуры оспаривания результатов кадастровой оценки в суде.

Цель исследования – рассмотреть основные этапы процесса оспаривания результатов кадастровой оценки в суде, а также ознакомиться с несколькими важными аспектами, которые помогут защитить права собственника недвижимости и осуществить оспаривание результатов кадастровой оценки.

Ибрагимов Л.Г. отмечает, что процесс оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в суде представляет собой судебное разбирательство о законности и правомерности кадастровой оценки, основываемое на доказательствах и экспертных заключениях [1]. В этом процессе сторона, которая не согласна с результатами кадастровой оценки, подает иск в суд и представляет свои свидетельства и доказательства, которые свидетельствуют об ошибочности кадастровой оценки.

Домнина С.В. и Домнин О.В. указывают, что первоначально процесс оспаривания результатов кадастровой оценки начинается с подачи жалобы или иска в соответствующие органы управления и суды [2]. Затем суд проводит слушания, на которых стороны представляют свои доказательства и аргументы в отношении результатов кадастровой оценки. Решение суда может быть изменить начальные ре-

зультаты кадастровой оценки или отклонить жалобу/иск.

Многие авторы, такие как И.А. Чужин, Е.В. Марьин, Е.С. Воргина, К.А. Антонян и А.А. Рыченкова, характеризуют процесс оспаривания результатов кадастровой оценки как длительный, сложный и требующий значительных затрат на юридическое сопровождение и экспертизу [3-6]. Исследователи отмечают, что для эффективного оспаривания необходимо основательно подготовиться к суду и представить достаточное количество доказательств, а также учесть мнение экспертов в отношении необходимых изменений.

Антонян К.А. и Рыченкова А.А. считают, что процедура оспаривания результатов кадастровой оценки сложна также из-за необходимости учитывать мнение всех заинтересованных сторон (владельцы недвижимости, государственные органы, застройщики, и т.д.). Более того, любые изменения, связанные с решениями суда, должны быть воплощены в действие, что может вызывать дополнительные затраты на коррекцию документации, изменение налоговой базы и т.д.

Таким образом, стоит сделать вывод, что процесс оспаривания результатов кадастровой оценки в суде является сложным, требующим значительных ресурсов и специализированного юридического сопровождения, а также подготовки со стороны всех заинтересованных сторон.

Оспаривание результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в суде может включать следующие этапы:

1. Подготовка к иску. Этап включает в себя определение нарушений, которые были допущены при кадастровой оценке, и сбор доказательств, чтобы подтвердить свои аргументы. Документы, которые могут использоваться в качестве доказательств, могут включать отчеты экспертов, кадастровые планы и свидетельские показания, а также другие документы, которые могут помочь доказать позицию, что оценка была проведена неправильно. Р.Ю. Хертуев считает, что если лицо не имеет опыта подготовки исковых заявлений, то самостоятельно этот этап может

занять слишком много времени или возможны допущения типичных ошибок на начальном этапе [7].

2. Подача иска в суд. На этом этапе лицо подает иск в суд, указывая свои требования и предоставляя доказательства, а также оплачивая государственные пошлины. Иск следует подать в соответствии с местом, где находится объект недвижимости, по которому была проведена оценка [10].

3. Проведение предварительного слушания. Перед тем как дело дойдет до рассмотрения в суде, может быть назначено предварительное слушание, на котором стороны могут обменяться доказательствами и попытаться достичь соглашения. На этом этапе суд также может указать, какие дополнительные доказательства необходимо предоставить.

4. Проведение судебного заседания. На этом этапе суд рассматривает дело и выносит окончательное решение. Лицо имеет право присутствовать на заседании, где может предоставить свои аргументы, отвечать на вопросы суда и следить за процессом. Н.И. Бурмакина отмечает, что важно помнить, что все процедуры судебного заседания должны соблюдаться в соответствии с законодательством [8].

5. Обжалование решения. Если лицу не удастся добиться нужного решения на первой инстанции, то есть возможность обжаловать решение в вышестоящем или апелляционном суде. В некоторых случаях решение может быть пересмотрено, а в других остаться неизменным.

Овсянкина Н.В. отмечает, что оспаривание результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в суде может быть сложным и длительным процессом, который включает в себя несколько действий и процедур:

1. Подача жалобы в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с запросом пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости.

2. В случае отказа или неудовлетворительного решения от Росреестра, иск может быть подан в соответствующий суд [12].

3. Начинается судебное разбирательство, на котором сторона, которая оспаривает результаты кадастровой оценки, должна представить все доказательства, свидетельства и объяснения, которые могут подтвердить некорректность оценки.

4. Суд может назначить независимую экспертизу, которая дает оценку всем возможным параметрам объекта недвижимости за счет использования определенных методов [9, 13].

Независимая экспертиза объекта недвижимости, назначенная судом, является процессом проведения комплексного анализа и оценки технического, экономического и правового состояния недвижимого имущества с целью получения объективного заключения о его стоимости [7]. Данная экспертиза применяется в случаях разрешения споров между различными сторонами, связанными с собственностью на недвижимое имущество, а также в судах и арбитражных судах при разбирательстве дел, связанных с изменением правового статуса объекта недвижимости. Для проведения независимой экспертизы объекта недвижимости, назначенной судом, используются специальные методы оценки, высокоточное оборудование и инновационные технологии, качественное выполнение которых обеспечивает результативное получение достоверного и объективного заключения.

Такая экспертиза имеет ряд преимуществ, среди которых высокий уровень объективности, независимость и непредвзятость, а также информативность и практическую значимость полученного результата, что используется в качестве доказательной базы при разрешении сложных правовых вопросов [5].

Стоит отметить, что независимая экспертиза объекта недвижимости, назначенная судом, является сложным процессом, который предполагает использование профессиональных знаний и навыков эксперта, а также высокотехнологичное оборудование, позволяющее получить объективный результат, который является основой для принятия решения в деле.

Изучив исследования С.В. Домниной, О.В. Домнина, И.А. Чужинова, Е.В. Марь-

иной, Е.С. Воргиной, К.А. Антонян, А.А. Рыченковой, Н.В. Овсянкиной были выявлены основные недостатки в этапах оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в суде.

1. Недостаточная практика судебных споров, что может привести к недостаточному количеству опыта и, как следствие, к недостаточной квалификации юристов и других специалистов, участвующих в таких делах.

2. Сложности в получении доступа к информации в связи с бюрократическими препятствиями, с которыми сталкиваются собственники при получении документов от кадастровых служб, что может затруднить оспаривание результатов кадастровой оценки.

3. Большая нагрузка на суды, связанная с разрешением конфликтов о кадастровой оценке, что может привести к более длительным судебным процессам.

4. Сложности и неудобства в процедурах оспаривания результатов кадастровой оценки, включая необходимость анализа большого количества документов и проведение различных экспертиз, что может увеличить стоимость и продолжительность процесса.

5. Ошибки при проведении кадастровых оценок могут порождать другие ошибки внутри процедур оспаривания, что усложняет их грамотное проведение и затягивает процесс.

Таким образом, стоит отметить, что этапы оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в судебном порядке довольно сложный и длительный процесс, требующий грамотной организации документов и аргументации в пользу своей позиции. Выявленные недостатки в проведении процедуры оспаривания могут быть серьезным препятствием для собственников объектов недвижимости, которые желают оспорить результаты кадастровой оценки в судебном порядке [11, 14].

В целях достижения наилучшего результата, рекомендуется обращаться опытным юридическим экспертам. Важно, чтобы юридический представитель обладал соответствующими навыками и знани-

ями, понимал процедуру оспаривания результатов кадастровой оценки и мог грамотно организовать сбор необходимой документации и доказательств. Кроме того, при выборе юридического эксперта необходимо руководствоваться следующими критериями:

- опыт работы в области недвижимости и судебных заседаний;
- знания законодательства на данном направлении;
- высокая репутация и положительные отзывы от предыдущих клиентов;
- приемлемая стоимостью услуг, соответствующая рыночным ценам.

Библиографический список

1. Ибрагимов, Л.Г. Анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном порядке / Л.Г. Ибрагимов // Ученые записки Казанского филиала "Российского государственного университета правосудия". – 2019. – Т. 15. – С. 234-239. – EDN FVZQWC.
2. Домнина, С.В. Анализ проблем государственной кадастровой оценки / С.В. Домнина, О.В. Домнин // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: материалы международной научно-практической конференции, Улан-Удэ, 15-17 июня 2020 года. – Улан-Удэ: Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, 2020. – С. 22-26. – EDN UUBKCP.
3. Чужинов, И.А. Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости как главное доказательство в судебных делах об оспаривании кадастровой стоимости / И.А. Чужинов // Социология и право. – 2020. – № 2 (48). – С. 114-118. – DOI 10.35854/2219-6242-2020-2-114-118. – EDN MYCQFO.
4. Марьин, Е.В. К вопросу о механизме оспаривания кадастровой стоимости земли / Е.В. Марьин // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – № 3-2 (61). – С. 133-135. – DOI 10.24411/2411-0450-2020-10225. – EDN KRTXBP.
5. Воргина, Е. С. К вопросу о механизме оспаривания кадастровой стоимости земли / Е.С. Воргина // Устойчивое развитие науки и образования. – 2020. – № 11 (50). – С. 113-116. – EDN CILTNN.
6. Антонян, К.А. Оспаривание в суде результатов кадастровой стоимости земельного участка / К.А. Антонян, А.А. Рыченкова // Проблемы защиты прав и охраняемых законом интересов: Материалы Международной научной студенческой конференции, Тверь, 15 апреля 2020 года. Том Выпуск 1. – Тверь: Тверской государственный университет, 2020. – С. 5-14. – EDN DNFSIG.
7. Хертуев, Р.Ю. Новые подходы к правовому регулированию государственной кадастровой оценки / Р.Ю. Хертуев // Вестник Института законодательства и правовой информации им. М.М. Сперанского. – 2016. – № 4 (40). – С. 30-33. – EDN XDBOHV.
8. Бурмакина, Н.И. Судебная практика в сфере государственной кадастровой оценки объектов недвижимости / Н.И. Бурмакина // Российское правосудие. – 2016. – № 3 (119). – С. 99-111. – EDN VQWEMJ.
9. Овсянкина, Н.В. Судебная оценочная экспертиза по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости / Н.В. Овсянкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 9 (228). – С. 75-87. – EDN TAEYLG.
10. Ланг, П.П. Судебная власть: понятие и правовая природа / П.П. Ланг // Наука XXI века: актуальные направления развития. – 2022. – № 2-2. – С. 153-155.
11. Ланг, П.П. Право на судебную защиту как конституционная ценность / П.П. Ланг // Вопросы экономики и права. – 2021. – № 156. – С. 11-15.
12. Процессуальное право: общее и частное: учебное пособие / П.П. Ланг, О.С. Скачкова, Е.Н. Чуракова, А.В. Лошкарёв. – Самара: Самарский государственный экономический университет, 2020. – 184 с.
13. Подгорская, Л.Д. Особенности реализации процесса доказывания в административном судопроизводстве / Л.Д. Подгорская, П.П. Ланг, А.В. Лошкарёв // Российская наука:

актуальные исследования и разработки: Сборник научных статей VII Всероссийской научно-практической конференции. В 2-х частях, Самара, 07 марта 2019 года / Редколлегия: Г.Р. Хасаев, С.И. Ашмарина [и др.]. Том Часть 2. – Самара: Самарский государственный экономический университет, 2019. – С. 469-472.

14. Агеева, Г.Е. Особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел в судах / Г.Е. Агеева, Э.Х. Губайдуллина, П.П. Ланг. – Самара : Самарский государственный экономический университет, 2018. – 216 с.

CHALLENGING THE RESULTS OF THE CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE IN COURT: THE ESSENCE OF THE PROCESS AND THE MAIN STAGES

K.I. Skidanova, *Graduate Student*

O.S. Skachkova, *Candidate of Legal Sciences*

Samara State University of Economics

(Russia, Samara)

***Abstract.** The article reveals the essence of the process of contesting the results of cadastral valuation of real estate objects in court, indicating the opinions of lawyers and scientific researchers on this procedure. It is pointed out that the contestation of the results of cadastral valuation of real estate objects in court can be a complex and lengthy process that includes several stages. The basic shortcomings in stages of contestation of the results of cadastral valuation of real estate objects in court are revealed and the decision for effective carrying out of this procedure is offered.*

***Keywords:** cadastral valuation, contestation, litigation, independent expertise, documents, main stages of contestation in court.*