

**ОСПАРИВАНИЕ  
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ:  
спасение или опасность  
для оценочной деятельности ?**

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**  
Соучредитель ЦНЭС,  
Вице-президент СРО РАО,  
Председатель Комитета по кадастровой оценке и оспариванию КС  
Национального объединения СРО оценщиков,  
Проректор НИУ МГСУ, д.э.н., проф., FRICS

**МКОД, 08 октября 2021 года**

## ■ НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ ВИДЫ ОЦЕНКИ

---

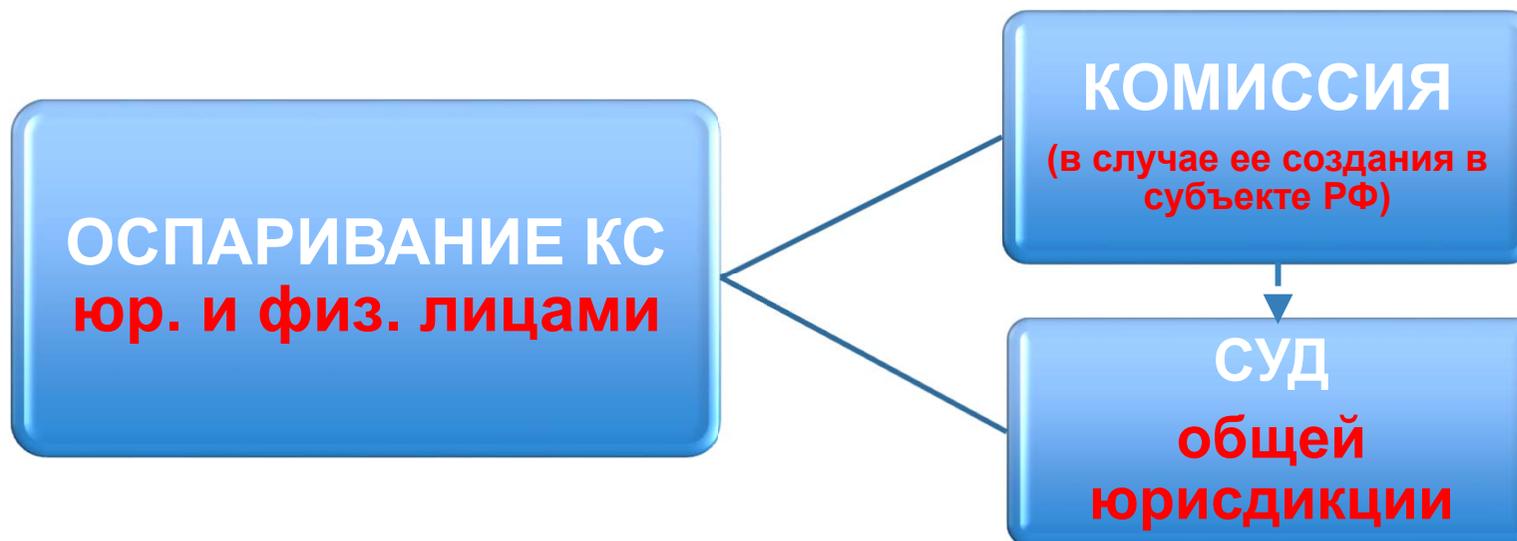
ОЦЕНКА ПО ЗАКАЗУ  
ГОС. ОРГАНОВ  
И ПРОГОС. СТРУКТУР

ОЦЕНКА  
ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ КС  
и иных споров

ОЦЕНКА ПО ЗАКАЗУ  
КРУПНОГО БИЗНЕСА

ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ  
ЗАЛОГА,  
в т.ч. ИПОТЕКИ

**ОСПАРИВАНИЕ КС – ЧТО СЕЙЧАС**  
**В БОЛЬШИНСТВЕ СУБЪЕКТОВ РФ**  
**(в соответствии со ст. 22 ФЗ-237):**



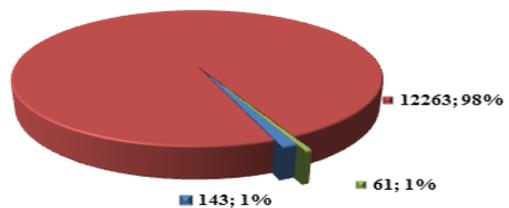
За **2020 г.** в судах инициировано **20 746** споров  
о величине, кадастровой стоимости,  
в отношении **37 932** объектов недвижимости



За период с **01.01.2021 по 31.07.2021** в судах инициировано **9 467** споров о кадастровой стоимости, в отношении **19 900** объектов недвижимости

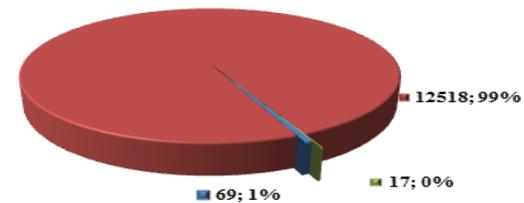


**Основания, указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (количество исков)**



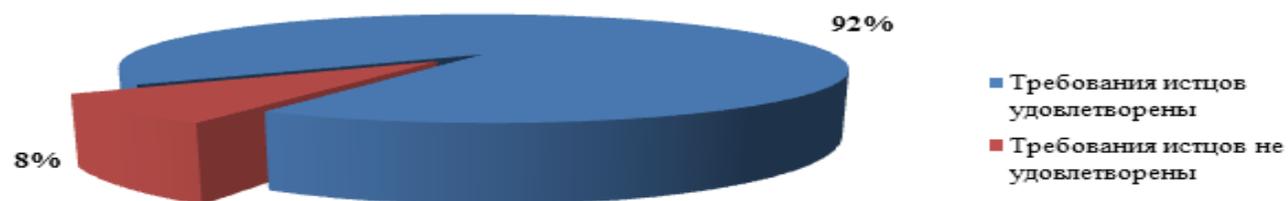
- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки

**Основания, указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (количество исков)**

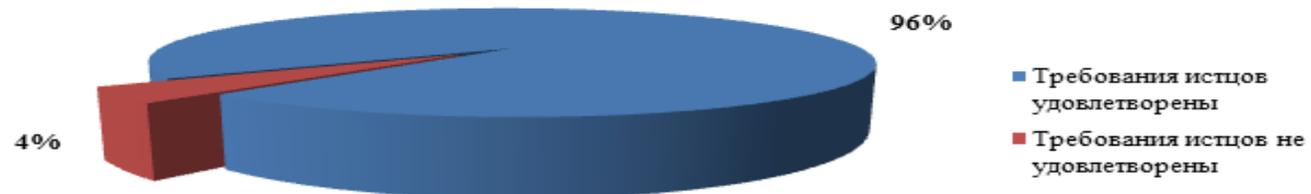


- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки

**Соотношение решений, принятых в пользу заявителей,  
к общему числу рассмотренных исков**



**Соотношение решений, принятых в пользу заявителей,  
к общему числу рассмотренных исков**



•В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с **01.01.2020 по 31.12.2020**, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.12.2020 приблизительно на 228,6 млрд. руб. **(- 52%)**:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около **441,68 млрд. руб.**;
- после оспаривания – около **213,06 млрд. руб.**

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с **01.01.2021 по 31.07.2021**, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.07.2021 приблизительно на 75,95 млрд. руб. **(- 50,29%)**:

- суммарная величина кадастровой стоимости **до оспаривания** составила около **151,03 млрд. руб.**;
- **после оспаривания** – около **75,08 млрд. руб.**

## **РИСКИ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КС**

---

**НЕДОСТАТОЧНОСТЬ  
НОРМАТИВНО-  
МЕТОДИЧЕСКОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ,  
ОТСУТСТВИЕ ЧЕТКИХ  
РАЗЪЯСНЕНИЙ  
по ГКО и оценке РС**

**СПОРНЫЕ  
ВОПРОСЫ  
(НДС,  
выделение стоимости  
земли при оценке  
РС ОКСов и т.д.)**

## РИСКИ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КС

---

Около 95 %  
отчетов об оценке  
признаются  
суд. экспертами  
недостоверными

**ЖАЛОБЫ ГБУ  
в СРОО и МЭР РФ**

**Давление на  
суд. экспертов**

**УГОЛОВНЫЕ ДЕЛА  
против суд. экспертов  
(дело Туевой)**

## РИСКИ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КС

---

**ГКО на**  
**«промежуточные» даты**

**НОВАЯ СХЕМА**  
**ОСПАРИВАНИЯ КС**  
**(ст.22.1 237-ФЗ)**

**СУД. ЭКСПЕРТИЗЫ – ТОЛЬКО в ГСЭД ???**  
**(ФЗ-273 от 01.07.2021 г. – изменения в ст. 41 73-ФЗ)**

# НОВАЯ СХЕМА ОСПАРИВАНИЯ КС –

ЧТО БУДЕТ и УЖЕ ЕСТЬ в РЯДЕ СУБЪЕКТОВ РФ по 269-ФЗ

(статья 22.1 237-ФЗ)



**ПРОЧИЕ НЮАНСЫ ОСПАРИВАНИЯ**  
**(по статье 22.1 237-ФЗ в ред. 269-ФЗ):**

**ЗАЯВЛЕНИЕ в ГБУ МОЖЕТ БЫТЬ ПОДАНО**  
**В ТЕЧЕНИЕ 6 МЕСЯЦЕВ**  
**С ДАТЫ, ПО СОСТОЯНИЮ НА КОТОРУЮ**  
**ПРОВЕДЕНА ОЦЕНКА РС В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

**РАЗНЫЕ**  
**ДАТЫ ОЦЕНКИ – КС и РС**

# КОГДА ЭТО ВСТУПАЕТ В СИЛУ ?

**До 1 января 2023 года** устанавливается **переходный период** применения статей 22 и [22.1](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" с учетом следующих особенностей:

- 1) в течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации **может быть принято решение о дате перехода** к применению положений [статьи 22.1](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (далее - решение);
  
- 2) в течение переходного периода до дня, указанного в решении (в случае отсутствия принятого решения - до завершения переходного периода), в субъекте Российской Федерации:
  - а) не применяются положения [статьи 22.1](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке";
  - б) **отчет об оценке** рыночной стоимости, прилагаемый к заявлению об оспаривании в соответствии с частью 9 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", **подлежит составлению исключительно в форме электронного документа**;

## ■ ПЕРСПЕКТИВЫ ОСПАРИВАНИЯ КС

---

**п.5 статьи 6 269-ФЗ**: **В 2022 году** во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка **земельных участков** без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

**п.6 статьи 6 269-ФЗ**: **В 2023 году** во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка **зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест** без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

## ■ ПЕРСПЕКТИВЫ ОСПАРИВАНИЯ КС

---

**20.09.2021 г.**

**ГБУ г. Москвы разместило  
проект отчета об итогах ГКО-2021**

Проект отчета № 1/2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости, в том числе земельных участков (категория земель – «земли населенных пунктов»), расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2021» от 01.09.2021 г. доступен для скачивания по следующей ссылке:

[ftp://files.gcgs.ru/Otchet2021/Otcet\\_GKO\\_ON\\_MSK\\_2021.zip](ftp://files.gcgs.ru/Otchet2021/Otcet_GKO_ON_MSK_2021.zip)

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !**

**КОНТАКТЫ:**

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**

- Соучредитель ЦНЭС,
- Вице-президент СРО РАО,
- Председатель Комитета по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Национального объединения СРОО,
- Проректор НИУ МГСУ, д.э.н., проф., FRICS

**Моб. тел.: 8-916-688-06-25**

**E-mail: [kkulakov@bk.ru](mailto:kkulakov@bk.ru)**