

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2020.63.37.035

## Кадастровая стоимость земельного участка и ее оспаривание: правовые аспекты

**Семичева Людмила Александровна**

Кандидат социологических наук,  
доцент кафедры гражданского права,  
Восточно-Сибирский филиал,  
Российский государственный университет правосудия,  
664074, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ивана Франко, 23а;  
e-mail: slapravo@gmail.ru

### Аннотация

Земельный участок является объектом таких сделок как купля-продажа, аренда, ипотека, мена и т.п. Отсюда следует, что для совершения различных сделок необходимо знать кадастровую и рыночную стоимость конкретного земельного участка, так же в соответствии со стоимостью участка устанавливается величина земельного налога. В целях оценки земельного участка проводится государственная кадастровая оценка. Отмечается, что кадастровая стоимость земельного участка – это его цена, зафиксированная в государственном кадастре недвижимости. И она определяется государством на основе данных, полученным в результате проведения оценочных мероприятий. Такая стоимость зависит, в первую очередь, от индивидуальных параметров земельного надела: местоположения участка, площади, категории и его предназначения. При определении этого показателя учитывается также и рыночная цена земли. В статье рассмотрена процедура государственной кадастровой оценки, а также ее оспаривание, отличия кадастровой стоимости земельного участка от его рыночной стоимости.

### Для цитирования в научных исследованиях

Семичева Л.А. Кадастровая стоимость земельного участка и ее оспаривание: правовые аспекты // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 4А. С. 270-275. DOI: 10.34670/AR.2020.63.37.035

### Ключевые слова

Государственная кадастровая оценка, земельный участок, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, земельное право.

## Введение

В соответствии с законодательством РФ кадастровая стоимость – это установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Рыночная стоимость представляет собой соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости, что кардинально отличается от сущности кадастровой стоимости [Хотько, 2012]. Так рыночная стоимость земельного участка при любом изменении конъюнктуры рынка может измениться в значительную сторону, что не скажешь о кадастровой стоимости, которая может меняться не чаще одного раза в три года.

Выражено такое отличие тем, что размер кадастровой стоимости определяется в соответствии с ФЗ «О государственной кадастровой оценке», с соблюдением всех требований, отнесенных к процедуре государственной кадастровой оценки земель, без какой-либо диктовки рыночных условий. Стоит так же отметить, что кадастровая стоимость, как правило, не увеличивается с возведением дополнительных зданий, сооружений, что касается рыночной стоимости, то собственник при подаче объявления о купле-продаже или иной сделки, определяясь с ценой участка исходит и от количества сооружений.

Основным отличием кадастровой стоимости от рыночной в том, что на ее основе происходит расчет земельного и имущественного налога. В принципе, осуществление налогообложения - это главная цель определения кадастровой стоимости. И сразу стоит вопрос, можно ли приобрести земельный участок по кадастровой стоимости? Можно. Однако не каждый земельный участок можно выкупить на таких условиях. Запрет на приобретение земельного участка по кадастровой стоимости распространяется на те же земли, что и общий запрет на куплю-продажу земельных участков. А именно данный перечень зафиксирован в Земельном кодексе РФ: земельные участки, принадлежащие к природоохранным зонам; земли, находящиеся на территории закрытых муниципальных образований; земли, находящиеся в зоне отчуждения крупных дорожных и инженерных сетей и т.д.. Так же среди условий необходимо выделить, что собственником земельного участка должно являться государство в лице муниципального образования, сам участок официально поставлен на кадастровый учет, а сделка должна быть осуществлена в процессе торгов (исключение, если на участке лицо уже имеет в собственности недвижимость).

При рассмотрении процедуры государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) будет заметно, что такая оценка имеет погрешность, а рыночная оценка учитывает индивидуальные характеристики конкретного земельного участка, что в каком – то роде уточняет и дополняет результаты кадастровой оценки. Отсюда следует, что помимо цели определения стоимости земельного участка, отличие кадастровой и рыночной стоимости заключается так же в процедуре (процесс государственной кадастровой оценки) и методе (массовый метод оценки) [Некрестьянов, 2011, с. 9-14; Скобеев, 2014, с. 29-34]. Одним из важных моментов в этом вопросе является, в отдельных случаях, наличие погрешности при определении границ земельных участков при кадастровом учете [Фролова, 2012, с. 106-110].

## Процедура государственной кадастровой оценки земельного участка

ГКО земельного участка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, который наделяет бюджетное учреждение полномочиями по проведению государственной оценки.

ГКО состоит из следующих мероприятий:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

В качестве дополнительных этапов проведения ГКО можно добавить: сбор и обработка информации, а также рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Сама оценка стоимости земли проводится в рамках двухуровневой процедуры [Ромм, 2014, с. 39-46]. Так на верхнем уровне осуществляется массовая поквартальная оценка городских земель, которая сводится к анализу расположения квартала в городе. А на нижнем уровне реализуется индивидуальная оценка земельного участка квартала. Касаясь массовой поквартальной оценки, факторов стоимости не так много, как в индивидуальные оценки земельных участков. Можно выделить следующие факторы:

- 1) инженерно-геологические – грунт, подземные воды, геологическое строение местности и т.д.
- 2) географические – рельеф и т.д.
- 3) экологические – загрязнение воздуха, влажность почвы, рыхлость почвы и т.д.
- 4) инженерная инфраструктура – централизованное водоснабжение и т.д.
- 5) социальная инфраструктура – наличие школ, магазинов, больниц и поликлиник и т.д.
- 6) транспортная инфраструктура - внутриквартальные дороги, магистрали, железная дорога и т.д.

Что касаясь индивидуальной оценки мы рассмотрим следующие факторы:

- а) Особенности экономико-географического положения района, в котором находится земельный участок. К ним относятся: наличие объектов в сфере услуг, продаж; ухоженное состояние жилья, улиц; наличие остановок общественного транспорта; близость с элементами естественного ландшафта. В зависимости от целевого назначения земельного участка его стоимость и значение будут меняться. Так стоимость земельного участка, находящегося в определенной близости с промышленным предприятием, будет кардинально отличаться от стоимости такого же земельного участка, но уже вблизи парка, леса, или даже просто при отсутствии факта нахождения рядом какого-либо промышленного предприятия.
- б) Особенности положения земельного участка в квартале. К ним относятся: возможность подъезда к участку; характеристики соседних земельных участков; площадь земельного участка; наличие сервитутов.

После проведения ГКО бюджетное учреждение составляет по результатам работы отчет, который направляется исполнительному органу государственной власти субъекта РФ. Данный орган, в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета, утверждает результаты ГКО, зафиксированные в нем.

## Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка:

Как было упомянуто ранее кадастровая стоимость земельного участка имеет определенную погрешность. На практике часто встречаются ситуации, когда рыночная стоимость участка значительно меньше кадастровой. Отсюда следует, что собственник уплачивает за свою землю завышенный налог [Симонова, 2011, с. 30-31]. Такая ситуация возникает из-за ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также иных недостатков проведения ГКО. В случае совершения ошибки при проведении ГКО, физическое лицо или юридическое лицо вправе обратиться в бюджетное учреждение, осуществившие определение кадастровой стоимости требованием об исправлении ошибок.

### Заключение

Для оспаривания кадастровой стоимости земельного участка физическое лицо или юридическое лицо может обратиться в комиссию, созданную уполномоченным государственным органом субъекта РФ с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости либо обратиться в суд с иском о восстановлении нарушенного права. Так результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Для этого необходимо найти квалифицированного оценщика, который проведет повторную оценку стоимости земельного участка. И на данном этапе возникает некоторые сложности у арендаторов земельного участка. Так, в соответствии со ст. 10 ФЗ Об оценочной деятельности, в отношении оценки участка, находящийся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами. Таким образом, без разрешения собственника арендатор не имеет право проводить оценку земельного участка. В случае с собственником заключение договора с оценщиком не осложнено какими-либо факторами.

После определения рыночной стоимости земельного участка необходимо подать следующие документы в комиссию:

- заявлению об оспаривании;
- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости
- отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

В случае отклонения заявления об оспаривании кадастровой стоимости либо при несогласии с решением комиссии, собственник имеет право обратиться в суд.

### Библиография

1. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.02.2020).
2. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.02.2020).

3. Об оценочной деятельности: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.02.2020).
4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4): Приказ Министерства экономического развития РФ от 22.10. 2010 г. № 508 // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. – Ст. 3813.
5. Некрестьянов Д. Изменения в процедуре оценки кадастровой стоимости земельных участков // Хозяйство и право. 2011. № 2. – С. 9-14.
6. Симонова А.Н. Земельный налог исчисляется по кадастровой стоимости земли // Учет в сфере образования. 2011. № 8. – С. 30-31.
7. Скобеев С.Н. О способах оспаривания кадастровой стоимости земельного участка» // Имущественные отношения в РФ: научный журнал. 2014. № 4 (151). – С. 29-34.
8. Ромм А.П. Методика индивидуальной оценки земельных участков на основе массовой оценки городских земель» // Вопросы оценки. 1999. № 1`99. – С. 39-46.
9. Фролова О. Несоответствие границ земельных участков при кадастровом учете: судебные споры // Хозяйство и право. 2012. № 6. – С. 106-110.
10. Хотько А.В. Экономический, экологический и социально-нравственный аспекты в понимании ценности земли // Экологическое право. 2012. № 6. – С. 14-18.

## **Cadastral value of a land plot and its contestation: legal aspects**

**Lyudmila A. Semicheva**

PhD in Sociology,  
Associate Professor of civil law,  
East-Siberian branch,  
Russian State University of Justice,  
664074, 23a Ivana Franko st., Irkutsk, Russian Federation;  
e-mail: slapravo@gmail.tu

### **Abstract**

The land is the object of such transactions as sale, lease, mortgage, barter, etc. It follows that in order to complete various transactions, it is necessary to know the cadastral and market value of a particular land plot, and the amount of land tax is set in accordance with the value of the plot. In order to assess the land plot, a state cadastral valuation is carried out. It is noted that the cadastral value of a land plot is its price fixed in the state real estate cadastre. And it is determined by the state on the basis of data obtained as a result of assessment activities. This cost depends primarily on the individual parameters of the land allotment: the location of the plot, area, category and its purpose. In determining this indicator, the market price of land is also taken into account. The article considers the state cadastral valuation procedure, as well as its contestation, differences between the cadastral value of a land plot and its market value.

### **For citation**

Semicheva L.A. (2020) Kadastrovaya stoimost' zemel'nogo uchastka i ee osparivanie: pravovye aspekty [Cadastral value of a land plot and its contestation: legal aspects]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (4A), pp. 270-275. DOI: 10.34670/AR.2020.63.37.035

---

**Keywords**

state cadastral valuation, land plot, cadastral value, market value, land law.

**References**

1. The Land Code of the Russian Federation [Electronic resource] // <http://www.consultant.ru> (accessed: 02/12/2020).
2. On the state cadastral valuation: Federal Law dated 03.07.2016 No. 237-FZ (as amended on 07.29.2017) [Electronic resource] // <http://www.consultant.ru> (accessed: 02/12/2020).
3. On valuation activities: Federal Law of July 29, 1998 No. 135-ФЗ [Electronic resource] // <http://www.consultant.ru> (accessed: 02/12/2020).
4. On approval of the Federal valuation standard "Determination of cadastral value" (FSO No. 4): Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 22.10. 2010 No. 508 // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 1998. No. 31. - Art. 3813.
5. Nekrestyanov D. Changes in the procedure for assessing the cadastral value of land plots // *Economy and Law*. 2011. No. 2. - S. 9-14.
6. Simonova A.N. Land tax is calculated on the cadastral value of land // *Accounting in the field of education*. 2011. No. 8. - S. 30-31.
7. Skobeev S.N. On methods of contesting the cadastral value of a land plot // *Property Relations in the Russian Federation: Scientific Journal*. 2014. No. 4 (151). - S. 29-34.
8. Romm A.P. The methodology of individual assessment of land on the basis of mass assessment of urban land // *Assessment issues*. 1999. No. 1`99. - S. 39-46.
9. Frolova O. Inconsistency of land boundaries with cadastral registration: litigation // *Economy and Law*. 2012. No. 6. - S. 106-110.
10. Khotko A.V. Economic, environmental and socio-moral aspects in understanding the value of the earth // *Environmental Law*. 2012. No. 6. - S. 14-18.