

Научная статья

Original article

УДК 332.74

DOI 10.55186/25880209_2025_9_2_18

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

**CADASTRAL VALUATION OF LANDS AS A TOOL FOR MANAGING
LAND RESOURCES**



Бадмаева Юлия Владимировна – кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, Россия, 660049, г. Красноярск, пр. Мира 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Галимуллина Юлия Раисовна - соискатель кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, Россия, 660049, г. Красноярск, пр. Мира 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Yulia Vladimirovna Badmaeva – candidate of agricultural sciences, associate professor of the department of cadastre of built-up areas and geoinformation technologies, Krasnoyarsk state agrarian university, Russia, 660049, Krasnoyarsk, Mira ave., 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Galimulina Yulia Raisovna – applicant for of the department of cadastre of built-up areas and geoinformation technologies, Krasnoyarsk state agrarian university, Russia, 660049, Krasnoyarsk, Mira ave., 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Аннотация. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различных категорий земель в целях внедрения экономических методов управления. Результаты государственной кадастровой оценки земель в виде кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с нормами Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) являются налоговой базой.

В статье представлены результаты анализа кадастровой оценки земельных участков в Назаровском районе Красноярского края. Проведен сравнительный анализ кадастровой стоимости по итогам трех туров. Представлена методика определения кадастровой оценки. Установлено, что применение различных методик по определению кадастровой оценки земельных участков приводят к различной стоимости, и соответственно изменяется налогооблагаемая база.

Abstract. The state cadastral valuation of lands is carried out to determine the cadastral value of land plots of various categories of land in order to introduce economic management methods. The results of the state cadastral valuation of lands in the form of the cadastral value of a land plot in accordance with the norms of the Tax Code of the Russian Federation (hereinafter referred to as the Tax Code of the Russian Federation) are the tax base.

The article presents the results of the analysis of the cadastral valuation of land plots in the Nazarovsky district of the Krasnoyarsk Territory. A comparative analysis of the cadastral value based on the results of three rounds was carried out. The methodology for determining the cadastral valuation is presented. It has been established that the use of different methods for determining the cadastral valuation of land plots leads to different costs and the tax base changes accordingly.

Ключевые слова: кадастровая оценка, стоимость, виды разрешенного использования, рынок, сегмент

Keywords: cadastral valuation, cost, types of permitted use, market, segment

В последние годы методика определения кадастровой оценки земельных участков на территории Российской Федерации претерпевает значительные изменения [5,6,8]. За прошедшие 30 лет было проведено несколько туров кадастровой оценки. Наиболее значимые изменения в методике произошли в 2021 году, когда оценку стали проводить по сегментам рынка, тогда как в предыдущие туры оценка проводилась по видам разрешённого использования [7]. Между тем, достоверная и качественная оценка с учетом всех факторов, влияющих на этот показатель, является важным элементом управления земельными ресурсами [1-4]. Одним из немаловажных показателей адекватной оценки земельных участков это ее фискальное значение, как для физических, так и для юридических лиц. Научно – обоснованное и справедливое налогообложение, основанное на достоверных значениях кадастровой стоимости, приводит к устойчивому развитию общества в целом.

При определении кадастровой стоимости земель учитывается его вид разрешенного использования. Исходя из этого, при сборе и анализе информации, об оцениваемых объектах, необходимо провести уточнение и согласование сведений с муниципальными образованиями. Данная процедура позволяет уменьшить количество разногласий и несоответствий ещё на стадии сбора информации.

Ещё одним положительным моментом в новой системе оценки является пересмотр кадастровой стоимости. Важно отметить, что обращение по исправлению, ошибки можно направить напрямую в бюджетное учреждение. Причём пересчёт кадастровой стоимости объекта недвижимости возможно только в сторону её снижения, и будет применена для расчёта налога, с даты утверждения ошибочных оценочных данных. Об этом и говорит Федеральный закон от 31.07.2020 г № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который также направлен на усовершенствование государственной кадастровой оценки. Разрабатывая законы, максимально учитываются замечания и предложения граждан и всех участников рынка, что позволяет защищать интересы всех заинтересованных

лиц. Далее в работе будет применяться новый и наиболее совершенный механизм пересмотра результатов государственной кадастровой оценки, в случае серьезного понижения цен на рынке недвижимости.

Нововведением в законодательстве с 2022 года является установление единого цикла кадастровой оценки – один раз в четыре года. До этого периода времени, в разных регионах кадастровая оценка проводилась неравномерно по видам объектов недвижимости, что поставила правообладателей, владеющих объектами недвижимости в различных субъектах РФ, в неравные экономические условия.

Положительным моментом является введением Законом эффективного механизма установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в государственном бюджетном учреждении (ГБУ), что позволит сократить для собственника судебные издержки на разрешение спорного вопроса.

Кроме этого, прописывается механизм привлечения к ответственности руководителей бюджетных учреждений за некачественную кадастровую оценку, которая будет зависеть от доли (не менее 20%) подтвержденных судом некорректных отказов в исправлении кадастровой стоимости, эта норма указана в ст. 21 Закона о кадастровой оценке [51].

Со стороны Росреестра, в рамках надзора за проведением кадастровой оценки, проверяется не только на предмет соблюдения требований действующего законодательства, но и соответствия методических указаний о государственной кадастровой оценке. Кроме того, в обязанности Росреестра ежегодно входит размещение информации о выявленных нарушениях.

Это позволит государственным бюджетным учреждениям, уполномоченным на определение кадастровой стоимости, учитывать данную информацию в рамках своей деятельности, что гораздо снизит общее количество нарушений.

Среди основных изменений закона, ещё одним моментом является расширение полного перечня информации, которую Росреестр предоставляет бюджетным учреждениям для определения кадастровой стоимости. С 1 января

2022 года учреждения начнут получать сведения о ценах сделок и сведений реестра границ, а также установление переходного периода (до 1 января 2023 года), в течение которого высший исполнительный орган власти субъекта может самостоятельно определить момент начала исполнения бюджетным учреждением полномочий по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной. Кроме всего этого, сохраняется запрет на проведение бюджетным учреждением всех видов рыночной оценки.

Нами проведен сравнительный анализ кадастровой оценки земель г. Назарово Красноярского края. Город находится к юго-западу от краевого центра на расстоянии 196 км и относится к малым городам по численности населения. Основным градообразующими предприятиями Назарово являются Назаровская ГРЭС и ЗАО "Назаровский разрез", который занимается добычей бурого угля для нужд теплоэнергетики и обеспечивает население рабочими местами. Довольно значимыми производственными предприятиями на территории города являются так же молочно-консервный комбинат "Назаровское молоко", Назаровский ППЖТ, ООО "ПСМК Прогресс", Назаровский щебёночный завод, МУП "Назаровский хлеб", Восточно - Сибирский завод металлоконструкций.

Первый тур кадастровой оценки земель в г. Назарово был проведён в 2011 году. Оценка проводилась за счёт средств бюджета Красноярского края, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39.

Второй тур кадастровой оценки земель состоялся в 2022 году. По распоряжению Правительства Красноярского края от 16.10.2020 № 755-р, были определён новый этап проведения кадастровой оценки: 2022 год - земель всех категорий на территории Красноярского края, 2023 год – зданий, помещений, сооружений, машино-мест. Кадастровая оценка была проведена Краевым

государственным бюджетным учреждением «Центр кадастровой оценки» на 13966 земельных участках в границах города Назарово.

По результатам сравнительного анализа кадастровой оценки земель города по итогам двух туров можно сказать следующее. Произошли изменения, как в количестве земельных участков, так и в средних удельных показателях кадастровой стоимости на территории г. Назарово. Увеличение количества земельных участков связано с постановкой на государственный кадастровый учёт и оформлением прав собственности на земельные участки не только гражданами, но и органами местного самоуправления.

Для конкретного примера по изменению удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по итогам двух туров представлены четыре объекта (табл.1).

Таблица 1. Удельный показатель кадастровой стоимости по годам, руб.

Использование земельного участка	2011	2022
для ведения личного подсобного хозяйства	288,51	153,62
индивидуальное жилищное строительство	299,31	218,38
объект торговли	1769,2	817,22
автозаправочная станция	2188,55	1104,98

По всем видам использования кадастровая стоимость снизилась, что ещё раз доказывает о завышения стоимости кадастровой оценки прошлого этапа. Надо отметить, что все рассмотренные земельные участки находятся в одном кадастровом квартале.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости влияет на расчёт налогов, установления размера арендной платы, выкупа земельного участка из муниципальной собственности, а также определяет рациональное и эффективное использование земельного участка, его затратность, необходимая при разработке проектов развития городских территорий.

В таблице 2 представлен сравнительный анализ налоговых платежей, поступающих в государственную казну в результате изменения кадастровой стоимости.

Таблица 2. Размеры налоговых платежей, руб.

Использование земельного участка	Кадастровая стоимость, руб.		Площадь, кв. м	Налоговая ставка, %	Налоги, руб/м ²	
	2011 г.	2022 г.			2011г.	2022 г.
личное подсобное хозяйство	203399,55	108302,1	705	0,3	0,87	0,60
ИЖС	256203,36	186933,28	856	0,3	0,89	0,65
объект торговли	141537,6	65377,6	80	1,5	5,31	2,45
АЗС	4344271,7	2193385,3	1985	1,5	6,57	3,31

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод о том, что усовершенствование системы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, благоприятно отражается на показателях кадастровой стоимости, позволяет более точно определять эффективное и рациональное использование земель. Отметим важность использования анализа факторов, влияющих на оценку земель населённых пунктов, таких как: расположение, уровень социального развития территории, транспортная доступность, наличие производства, экологическое состояние и т.д. Так же необходимо учитывать уровень получаемого дохода от используемого земельного участка.

Таким образом, оценка земель должна рассматриваться не только как целевое специализированное мероприятие, но и как постоянная развивающаяся система оценочных мероприятий, основанная на принципах концепции оптимизации землепользования.

Литература

1. Андриющенко И.С., Бадмаева С.Э. Расчет кадастровой стоимости садовых и огородных земельных участков с применением методов факторного анализа// Астраханский вестник экологического образования. 2021. № 2(62). С. 57 – 61.
2. Бадмаева С.Э. Кадастровая оценка земельных участков под разными сегментами/ Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития: Мат. Межд. научно-практ. конф. Красноярск, 2022. С. 5 – 7.
3. Бадмаева С.Э., Николаева А.Ю. Актуализация кадастровой оценки земель г. Красноярска// Международный сельскохозяйственный журнал. 2022. № 6. С. 882- 892.
4. Бадмаева С.Э., Мироненко А.Б., Бадмаева Ю.В. Кадастровая оценка

земель г. Красноярска// Московский экономический журнал. 2020. № 9. С 48 – 54.

5. Барсукова Г. Н. Проблемы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости// Эпомен.2018. № 15. С. 26 – 34.

6. Иванова Д. В. Актуальные проблемы действующего законодательства об оценке земли [Электронный ресурс]. - Режим доступа : <https://elibrary.ru/item.asp?id=28849293> (дата обращения 05.04.2025).

7. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 (ред. от 11.09.2024) "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421 (дата обращения 02.04.2025).

8. Скатов М.А. Эволюция института кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости в России // Финансовые рынки и банки. 2022. № 5. С. 133-139.

References

1. Andryushchenko I.S., Badmaeva S.E. Calculation of the cadastral value of garden and garden land plots using factor analysis methods// Astrakhan Bulletin of Environmental Education. 2021. No. 2(62). pp. 57-61.

2. Badmaeva S.E. Cadastral valuation of land plots under different segments/ Science and education: experience, problems, development prospects: Mat. International Scientific and Practical Conference Krasnoyarsk, 2022. pp. 5-7.

3. Badmaeva S.E., Nikolaeva A.Yu. Updating the cadastral valuation of lands in Krasnoyarsk// International Agricultural Journal. 2022. No. 6. pp. 882-892.

4. Badmaeva S.E., Mironenko A.B., Badmaeva Yu.V. Cadastral valuation of lands in Krasnoyarsk- yarska// Moscow Economic Journal. 2020. No. 9. Pp. 48-54.

5 . Barsukova G. N. Problems of state cadastral valuation of real estate objects// Эпом.2018. No. 15. pp. 26-34.

6. Ivanova D. V. Actual problems of the current legislation on land assessment [Electronic resource]. - Access mode : <https://elibrary.ru/item.asp?id=28849293> (date of issue 04/05/2025).

7. Rosreestr Order No. N/0336 dated 08/04/2021 (as amended on 09/11/2024) "On Approval of Methodological guidelines on State cadastral valuation" (Registered with the Ministry of Justice of Russia on 12/17/2021 N 66421 (date of application 04/02/2025)).

8. Skatov M.A. Evolution Institute of Cadastral and Market value of immovable Property in Russia // Financial Markets and Banks. 2022. No. 5. pp. 133-139.

© Бадмаева Ю.В., Галимуллина Ю.Р. 2025. *International agricultural journal*, 2025, №2, 645-653

Для цитирования: Бадмаева Ю.В., Галимуллина Ю.Р. Кадастровая оценка земель как инструмент управления земельными ресурсами// *International agricultural journal*. 2025, № 2, 645-653