

Научная статья

Original article

УДК 332.2

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_10_235

**ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОД
ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ**
PROBLEMS OF LAND ASSESSMENT UNDER LINEAR OBJECTS



Бадмаева Софья Эрдыниевна, д.б.н., профессор 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

Шевченко Максим Владимирович, аспирант кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, Россия, 660049 г. Красноярск, пр. Мира 90, E-mail: max_sv@mail.ru

Badmaeva Sofya Erdynievna, doctor of biological sciences, 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

Shevchenko Maxim Vladimirovich, postgraduate student of the department of cadaster of built-up areas and geoinformation technologies, federal state budgetary educational institution of higher education Krasnoyarsk state agrarian university, Russia, 660049, Krasnoyarsk, Mira Ave. 90, E-mail: max_sv@mail.ru

Аннотация. Для формирования налогооблагаемой базы по имущественным налогам, для установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности выступает кадастровая

стоимость, установленная на основе кадастровой оценки. Кадастровая стоимость объектов недвижимости затрагивает как государственные интересы, так и интересы правообладателей. Установление достоверной и научно-обоснованной кадастровой стоимости является важной задачей государства и гражданского общества.

Установление кадастровой стоимости под линейными объектами является сложным и противоречивым. В соответствии с п. 61.2.3 методических указаний о государственной кадастровой оценке утвержденным Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 расчет кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к коду вида использования 07:020 осуществляются с использованием значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, граничащих с указанными земельными участками.

Abstract. The cadastral value established on the basis of cadastral valuation serves as the taxable base for property taxes and the basis for setting the rent for land plots that are in state ownership. The cadastral value of real estate affects both the state's interests and the interests of property owners. Establishing a reliable and scientifically based cadastral value is an important task for the state and civil society.

Establishing the cadastral value for linear objects is a complex and controversial process. In accordance with paragraph 61.2.3 of the methodological guidelines on state cadastral valuation approved by Order of the Federal Service for State Registration, Cadastral Records and Cartography dated 04.08.2021 No. P/0336, the calculation of the cadastral value of land plots classified under the code of land use 07:020 is carried out using the values of the specific indicators of the cadastral value of land plots bordering these land plots.

Ключевые слова: кадастровая оценка, стоимость, методика, сегменты линейные объекты, смежные объекты, удельный показатель

Key words: cadastral valuation, cost, methodology, linear, segments, adjacent objects, specific indicator

Федеральные дороги на территории Красноярского края и Республики Хакасия характеризуются довольно высокой интенсивностью движения. Транспортные потоки по автомобильным дорогам Р-255 «Сибирь» и Р-257 «Енисей» на подходах к крупным городам, таким как Ачинск, Красноярск, Канск, Абакан составляют от 10000 до 12000 автомобилей в сутки. На остальном протяжении интенсивность движения колеблется в пределах от 5000 до 10000 автомобилей в сутки. Наиболее загруженной является федеральная автомобильная дорога Р-255 «Сибирь» и структура транспортного потока состоит из легковых автомобилей на 55-65%, грузовых автомобилей 32-40%, автобусов 3-5%.

На федеральных автомобильных дорогах имеются 111 шт. мостов общей протяженностью 8716,88 п.м. из них на территории Красноярского края - 71 шт. 4366,82 п.м., Республики Хакасия - 29 шт. 3673,08 п.м., Таймырского автономного округа - 11 шт. 676,98 п.м.

Земельные участки под линейными объектами отнесены к четвертой группе, при этом к линейным объектам согласно градостроительному кодексу относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения [3].

Удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемого земельного участка под автомобильными дорогами определяется как средневзвешенное значение удельных показателей кадастровой стоимости граничащих земельных участков, исходя из протяженности общей границы смежных земельных участков с оцениваемым объектом [1,2,5,6]. Реализация данного метода возможна только при 100 % цифровизации территории. Как показывает анализ местоположения земельных участков четвертой группы, все объекты оценки расположены как за чертой населенных пунктов, так и в пределах ее границ. Таким образом, земельные участки четвертой группы могут граничить с землями всех категорий.

При установлении кадастровой стоимости линейных объектов – автомобильных дорог на территории Красноярского края в качестве исходных данных для расчета были взяты Постановления Правительства Красноярского края [4,7].

В таблице 1 приведены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков под автомобильной дорогой Красноярск-Енисейск на территории Емельяновского МО с кадастровыми номерами 24:11:0000000:300; 24:11:0000000:302; 24:11:0000000:304. Категория земель – земли промышленности.

Таблица 1 – Кадастровая стоимость земельного участка

Площадь, кв.м	УПКС по методике 2003г, руб. кв. м.	Кадастровая стоимость действующая, руб.	УПКС по методике 2022 г, руб. кв. м.	Кадастровая стоимость, рассчитанная на 01.01.2022, руб.
24:11:0000000:300	3,08	201 841,64	5,94	389 266,02
24:11:0000000:302	3,08	486 353,56	5,94	937 967,58
24:11:0000000:304	3,08	1 540 341,88	5,94	2 688 271,74

На рисунке 1 представлена автомобильная дорога с кадастровым номером 24:11:0000000:300.

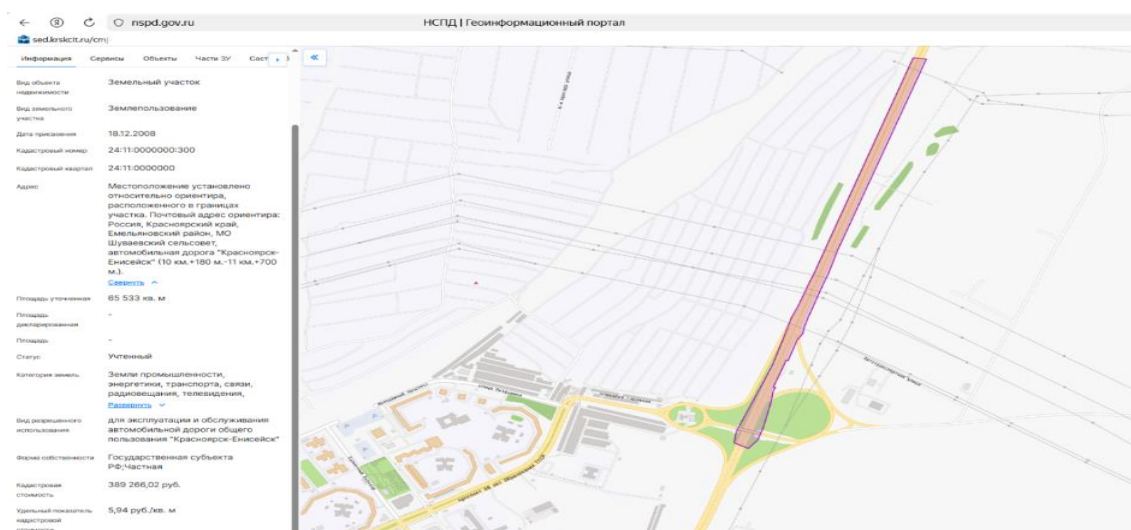


Рисунок 1 - Автомобильная дорога Красноярск-Енисейск территория Шуваевского сельсовета Емельяновского МО

Площадь земельного участка составляет 65533 кв. м, форма собственности – государственная. По итогам государственной кадастровой оценки 2022 года превышение кадастровой стоимости составила 52%.

В приведенном примере удельный показатель кадастровой стоимости автомобильной дороги Красноярск-Енисейск соответствует кадастровой стоимости участков сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, отсутствие сведений, необходимых для реализации требований, установленных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 при определении кадастровой стоимости земельных участков предназначенных для размещения автомобильных дорог на территории Красноярского края, привело к необходимости поиска метода расчета кадастровой стоимости отличного от установленного методическими указаниями. Такая проблема присутствует на территории многих субъектов Российской Федерации.

Список источников

1. Бадмаева С.Э., Мироненко А.Б., Бадмаева Ю.В. Возможность использования экологического состояния земель при корректировке кадастровой стоимости //Астраханский вестник экологического образования. 2020. № 5(59). С. 135-137.
2. Бадмаева Ю.В. Анализ УПКС по земельным участкам сегмента «сельскохозяйственное использование» //Современные проблемы землеустройства, природообустройства и повышения безопасности труда в АПК: материалы 1V Национальной конференции Красноярск. 2022. С. 9 – 11.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ: редакция от 08.08.2024 // СПС Консультант-Плюс (дата обращения: 30.09.2025).
4. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Красноярск» [Электронный ресурс]: утвержден решением

Красноярского городского совета депутатов от 04.09.2018 № В-299. // Техэксперт. - Режим доступа: <https://cntd.ru.>(дата обращения 03.10.2025).

5. Рыжакова А.В., Бадмаева С. Э. Правила землепользования и застройки как перспектива развития территорий // Современные проблемы рационального природообустройства и водопользования: материалы II международной научной конференции. Красноярск, 2024. С. 180-183.

6. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ: редакция от 19.12.2022 // СПС Консультант-Плюс (дата обращения: 30.09.2025).

7. Схема территориального планирования Красноярской агломерации утверждена постановлением Правительства Красноярского края [Электронный ресурс]: от 14.12.2017 № 773-п № 450-п. // Техэксперт. - Режим доступа: <https://cntd.ru.> (дата обращения 03.10.2025).

References

1. Badmaeva S.E., Mironenko A.B., Badmaeva Yu.V. The possibility of using the ecological condition of lands when adjusting the cadastral value //Astrakhan Bulletin of Environmental Education. 2020. No. 5(59). pp. 135-137.

2. Badmaeva Yu.V. Analysis of the CPC for land plots in the agricultural use segment //Modern problems of land management, environmental management and improvement of labor safety in agriculture: proceedings of the 1st National Conference Krasnoyarsk. 2022. pp. 9-11.

3. The Urban Planning Code of the Russian Federation: Federal Law No. 190-FZ dated December 29, 2004: as amended on 08.08.2024 // SPS Consultant-Plus (date of reference: 30.09.2025).

4. Local standards of urban planning design of the Krasnoyarsk City district" [Electronic resource]: approved by the decision of the Krasnoyarsk City Council of Deputies dated September 04, 2018 No. В-299. // Techexpert. - Access mode: <https://cntd.ru.>(accessed 03.10.2025).

5. Ryzhakova A.V., Badmaeva S. E. Rules of land use and development as a perspective for the development of territories // Modern problems of rational environmental management and water use: proceedings of the II International scientific conference. Krasnoyarsk, 2024. pp. 180-183.
6. On State Cadastral valuation: Federal Law No. 237-FZ dated 07/03/2016: as amended on 12/19/2022 // SPS Consultant-Plus (accessed: 30.09.2025).
7. The territorial planning scheme of the Krasnoyarsk agglomeration was approved by the decree of the Government of the Krasnoyarsk Territory [Electronic resource]: dated 12/14/2017 No. 773-p No. 450-P. // Techexpert. - Access mode: <https://cntd.ru>. (accessed 03.10.2025).

© Бадмаева С.Э., Шевченко М.В., 2025. *Московский экономический журнал*,
2025, № 10.