

Научная статья

Original article

УДК 332.74:349.418

doi: 10.55186/2413046X\_2023\_8\_3\_132

**ОСОБЕННОСТИ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**FEATURES OF CHALLENGING THE RESULTS OF THE CADASTRAL  
VALUE OF REAL ESTATE ON THE TERRITORY OF THE  
KRASNOYARSK TERRITORY**



**Бадмаева Софья Эрдыниевна**, доктор биологических наук, зав. кафедрой кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии ФГБОУ ВО «Красноярский государственный университет», Россия, г. Красноярск, s.bad55@mail.ru

**Рыжакова Александра Викторовна**, ФГБОУ ВО «Красноярский государственный университет», Россия, г. Красноярск, Rudy-R@mail.ru

**Badmaeva Sofia Erdinieвна**, doctor of biological sciences, head of the department of cadastre of built-up territories and geoinformation technologies, Federal State Educational Institution of Higher Education «Krasnoyarsk state agrarian university», Russia, Krasnoyarsk, s.bad55@mail.ru

**Ryzhakova Alexandra Viktorovna**, of the Federal State Educational Institution of Higher Education Krasnoyarsk State University, Krasnoyarsk, Russia, Rudy-R@mail.ru

**Аннотация.** Порядок оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости регламентирован Федеральным законом от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Федеральным законом от

29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1,2].

С 31 декабря 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 19.12.2022 №546-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», которым внесены изменения в Федеральный закон от 31.07.2020 года № 269-ФЗ в части продления переходного периода до 2026 года применения статей 22 и 22.1 Закона № 237-ФЗ.

Комиссия, созданная при Управлении Росреестра по Красноярскому краю (Комиссия при Управлении), осуществляет свою деятельность в рамках Закона № 135-ФЗ.

В полномочия Комиссии при Управлении входит рассмотрение заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена в соответствии с положениями Закона № 135-ФЗ. В течение 2022 года на территории Красноярского края в соответствии с Законом № 237-ФЗ проведена государственная кадастровая оценка земель всех категорий. Полученные результаты утверждены приказом Министерства экономики и регионального развития Красноярского края от 11.11.2022 № 5-н.

Учитывая, что в соответствии со ст.22 Закона № 237-ФЗ на территории Красноярского края аналогичная комиссия не создана, а действие ст.22.1 продлено до 2026 года, оспаривание кадастровой стоимости земельных участков возможно только в судебном порядке.

В Комиссию при Управлении могут быть поданы заявления о пересмотре кадастровой стоимости только в отношении объектов капитального строительства.

**Abstract.** The procedure for challenging the cadastral value of real estate objects is regulated by Federal Law No. 237-FZ of 03.07.2016 "On State Cadastral Valuation" and Federal Law No. 135-FZ of 29.07.1998 "On Valuation Activities in the Russian Federation" [1, 2].

"On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" entered into force, which amended Federal Law No. 269-FZ of December 31, 2020 regarding the extension of the transition period until 2026 of the application of Articles 22 and 22.1 of Law No. 237-FZ.

The Commission established under the Administration of the Federal Register for the Krasnoyarsk Territory (the Commission under the Administration) carries out its activities within the framework of Law No. 135-FZ.

The powers of the Management Commission include consideration of applications for challenging the cadastral value of real estate objects, the cadastral value of which is determined in accordance with the provisions of Law No. 135-FZ. During 2022, in accordance with Law No. 237-FZ, a state cadastral assessment of lands of all categories was carried out on the territory of the Krasnoyarsk Territory. The results obtained were approved by Order No. 5-n of the Ministry of Economy and Regional Development of the Krasnoyarsk Territory dated 11.11.2022.

Considering that, in accordance with Article 22 of Law No. 237-FZ, a similar commission has not been established on the territory of the Krasnoyarsk Territory, and the effect of Article 22.1 has been extended until 2026, challenging the cadastral value of land plots is possible only in court.

Applications for the revision of the cadastral value may be submitted to the Management Commission only in respect of capital construction projects.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, оспаривание, пересмотр, результаты, заявления, объекты недвижимости, иски, земли населенных пунктов

**Keywords:** cadastral value, contesting, revision, results, applications, real estate objects, claims, lands of settlements

Научно – обоснованное и методологически выдержанное определение кадастровой стоимости объектов недвижимости является одним из основных

статей доходной части регионального и муниципального бюджета. Проблемам кадастровой стоимости объектов недвижимости посвящены работы [3-5]. Как отмечает [6], налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Принцип экономического основания земельного налога предполагает наличие у налогоплательщика права и реальной возможности пересмотреть налоговые обязательства за весь период, в котором применялась кадастровая стоимость, не соответствующая рыночной. Иное не позволяет налогоплательщику в полной мере восстановить права, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости». Результаты определения кадастровой стоимости могут оспорить владельцы земельных участков и объектов недвижимости и также органы государственной власти и местного самоуправления в отношении объектов недвижимости если они нарушают права владельцев объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности [7-10].

Нами рассмотрена проблема оспаривания результатов кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:51:0204149:2 с местоположением: Красноярский край, г. Канск, ул. Комсомольская, 40; категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «для эксплуатации производственной территории», площадь – 149 504,61 кв. м. Заявитель обратился в Комиссию Росреестра по Красноярскому краю по оспариванию результатов кадастровой стоимости. Было установлено, что земельный участок учтен в сведениях государственного кадастра недвижимости с 15.12.2006 года. Документы на право пользования земельным участком у заявителя отсутствуют. На заявленном земельном участке расположены объекты капитального строительства, которые заявителю принадлежат на праве собственности (к заявлению приложены копии свидетельств о государственной регистрации

права). На рисунке 1 представлено расположение данного земельного участка.

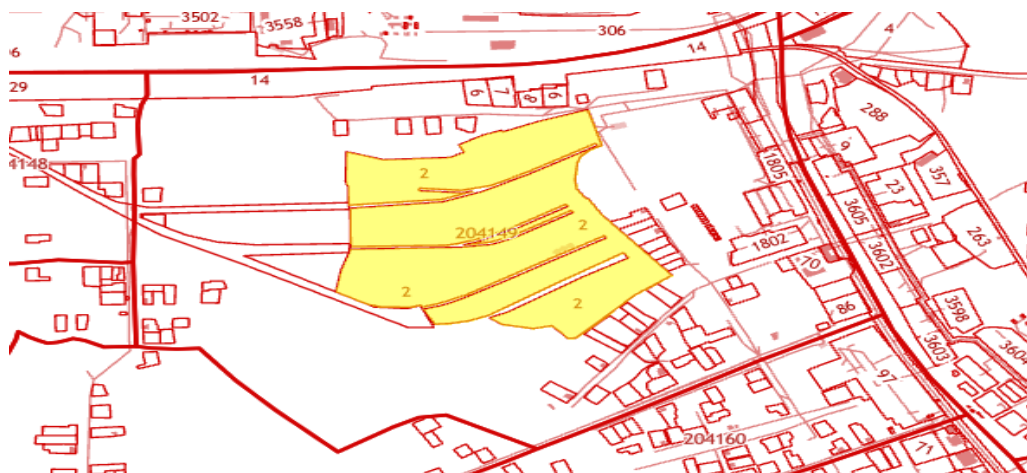


Рисунок 1 – Земельный участок с кадастровым номером 24:51:0204149:2.

Для земельного участка с кадастровым номером 24:51:0204149:2 с 1 января 2012 года постановлением Правительства Красноярского края от 22.11.2011 № 708-п утверждена кадастровая стоимость в размере 56 426 029,91 рублей, УПКС – 377,42 руб./кв.м., что соответствует 9 группе видов разрешенного использования. Указанная кадастровая стоимость внесена в государственный кадастр недвижимости 27.01.2012 года и является актуальной. Согласно кадастровой справке о кадастровой стоимости дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость – 1 января 2011 года.

Основание, по которому подано заявление владельца - недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. В заявлении владелец указывает на то, что комплекс объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 24:51:0204149:2 и соответственно сам земельный участок, используются для сельскохозяйственного производства. Земельный участок с объектами капитального строительства используются для хранения

и переработке зерна и, соответственно относится к 15 группе разрешенного использования. Следовательно, кадастровая стоимость данного земельного участка должна быть установлена в размере 278 078,57 рублей (УПКС – 1,86 руб./кв.м.), как для 15 группы видов разрешенного использования.

В подтверждение того, что заявленный земельный участок используется для размещения сельскохозяйственного производства, к заявлению владельцем приложены копии следующих документов:

- договор аренды имущества, заключенный между муниципальным образованием и ООО «Мукомол» с дополнениями (пролонгированный срок действия договора аренды на момент подачи заявления истек 05.11.2015 года);

- приказ Министерства сельского хозяйства и продовольственной политики Красноярского края от 12.08.2009 о включении ООО «Мукомол» в реестр субъектов агропромышленного комплекса края, претендующих на получение государственной поддержки;

- государственный контракт от 23.12.2010, заключенный между Министерством сельского хозяйства РФ и ООО «Мукомол», на право заключать договора хранения запасов интервенционного фонда сельскохозяйственной продукции в 2011 году;

- договор хранения зерна запасов интервенционного фонда сельскохозяйственной продукции, заключенный между государственным агентом и ООО «Мукомол» (на 2011 год);

- договор хранения зерна запасов интервенционного фонда сельскохозяйственной продукции, заключенный между государственным агентом и ООО «Мукомол» (на 2015-2017 годы);

- договор по оказанию услуг от 01.09.2014, заключенный между ООО «Мукомол» и крестьянско – фермерским хозяйством, а также договор от 26.01.2015, заключенный между ООО «Мукомол» и торговой площадкой (на хранение и переработку зерна).

Делая ссылки на вышеуказанные документы, заявитель считает, что кадастровая стоимость заявленного земельного участка, на котором расположено хлебоприемное предприятие, относится к земельным участкам, занятым объектами сельскохозяйственного назначения и его кадастровая стоимость должна быть определена как объекта, относящегося к 15 группе видов разрешенного использования.

Заявитель указывает на то, что при определении кадастровой стоимости заявленного земельного участка, оценщиком были использованы недостоверные сведения о его фактическом использовании. Оценщик определил этот земельный участок как «под производственную территорию», а должны были быть определены как «под производственную территорию сельскохозяйственного предприятия». При этом заявитель ссылается на письмо оценщика - ООО НПФ от 27.10.2015 № 218 и письмо заказчика - агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края от 03.11.2015.

Иных документов, подтверждающих, что использованием земельного участка с кадастровым номером 24:51:0204149:2 является «под производственную территорию сельскохозяйственного предприятия», заявителем в Комиссию не предоставлено.

Комиссия отмечает, что представленные к заявлению документы в подтверждение недостоверных сведений об использовании земельного участка, относятся к документам на имущественный комплекс, принадлежащий заявителю на праве собственности. Документы на право пользования заявленным земельным участком у заявителя отсутствуют, т.к. заявленный земельный участок относится к землям, право собственности на которые не разграничено и в силу статьи 3.3 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ распоряжение им осуществляется органом местного самоуправления городского округа.

Изучив все обстоятельства и материалы дела, Комиссия считает, что в данном случае требования заявителя в большей степени сведены к

уточнению (изменению) разрешенного (фактического) использования земельного участка с кадастровым номером 24:51:0204149:2, а не недостоверности сведений, использованных при определении его кадастровой стоимости, и указывает на следующее.

В соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, государственная кадастровая оценка проводится в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости. В перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, указываются количественные и качественные характеристики, необходимые для ее проведения и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

В письме заказчика - агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края от 28.10.2015 о предоставлении сведений, заявителю были предоставлены сведения о земельном участке с кадастровым номером 24:51:0204149:2, которые содержались в государственном кадастре недвижимости на дату проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Красноярского края - 01.01.2011 года.

Принимая решение, Комиссия посчитала, что оценщиком при определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:51:0204149:2 были использованы достоверные сведения о его разрешенном использовании «для эксплуатации производственной территории» и фактическом использовании «производственная территория (10 000 кв.м.)», внесенные в государственный кадастр недвижимости на основании постановления администрации г. Канска от 12.05.2005 и межевого плана земельного участка.

Таким образом, представленный заявителем пакет документов не подтверждает факт использования оценщиком недостоверных сведений о его разрешенном использовании «для эксплуатации производственной территории» и фактическом использовании «производственная территория



(10 000 кв. м.)», при определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:51:0204149:2.

После обсуждения вопрос был поставлен на открытое голосование.

По результатам голосования было принято решение: отклонить заявление владельца от 21.12.2015 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:51:0204149:2.

Данный пример, показывает, что комиссия рассматривает только факт недостоверности сведений при оценке земельного участка, не принимая во внимание фактическое использование участка.

#### **Список источников**

1. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 №237-ФЗ [Электронный источник] <http://kremlin.ru/acts/bank/40973> (дата обращения 06.03.2023)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный источник] <http://kremlin.ru/acts/bank/12735> (дата обращения 06.03.2023)
3. Бадмаева С.Э., Мироненко А.Б., Бадмаева Ю.В. Кадастровая оценка земель г. Красноярска// Московский экономический журнал. 2020. № 9 – С 48 – 54.
4. Бадмаева С.Э., Андриющенко И.С. Расчет кадастровой стоимости садовых и огородных земельных участков с применением методов факторного анализа// Астраханский вестник экологического образования. 2021. № 2(62). – С. 57 – 61.
5. Бадмаева С.Э., Николаева А.Ю. Актуализация кадастровой оценки земель г. Красноярска// Международный сельскохозяйственный журнал. 2022. № 6 [Электронный источник] <https://iacj.eu/index.php/iacj/article/view/695> (дата обращения 07.03.2023)
6. Барамзин К.Н. К вопросу оспаривания кадастровой стоимости Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» 2016. № 1 . – С. 59 – 64.

7. Гаранькин Н.В. Кадастровая стоимость земельных участков: обоснованность оценки // Вестник АКСОР. 2017. № 1 (41). - С. 108-113.
8. Агафонова О.В. Анализ кадастровой и рыночной стоимости земельного участка в целях изменения земельного налога с использованием эконометрического подхода к оценке // Вестник Новосибирского государственного аграрного университета. 2018. № 1 (46). - С. 136-141.
9. Гаманюк Н.Г. Методика выбора эффективных решений в задаче оценки земельных участков // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2017. № 5 (69). - С. 153-156.
10. Мирзоева А.Э. Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных участков России // Международный научно-исследовательский журнал. 2017. № 6-2 (60). - С. 121-127.

#### References

1. Federal Law "On State Cadastral Valuation" dated 03.07.2016 No. 237-FZ [Electronic source] <http://kremlin.ru/acts/bank/40973> (accessed 06.03.2023)
2. Federal Law "On Appraisal Activity in the Russian Federation" dated 29.07.1998 No. 135-FZ [Electronic source] <http://kremlin.ru/acts/bank/12735>(accessed 06.03.2023)
3. Badmaeva S.E., Mironenko A.B., Badmaeva Yu.V. Cadastral valuation of the lands of Krasnoyarsk// Moscow Economic Journal. 2020. No. 9 – From 48 – 54.
4. Badmaeva S.E., Andryushchenko I.S. Calculation of cadastral value of garden and garden land plots using factor analysis methods// Astrakhan Bulletin of Environmental Education. 2021. No. 2(62). – pp. 57-61.
5. Badmaeva S.E., Nikolaeva A.Yu. Actualization of cadastral valuation of Krasnoyarsk lands// International Agricultural Journal. 2022. No. 6 [Electronic source] <https://iacj.eu/index.php/iacj/article/view/695> (accessed 07.03.2023)
6. Baramzin K.N. On the issue of challenging the cadastral value of the Economic scientific Journal "Assessment of investments" 2016. No. 1. – pp. 59-64.
7. Garankin N.V. Cadastral value of land plots: the validity of the assessment // Bulletin of AXOR. 2017. No. 1 (41). - pp. 108-113.

8. Agafonova O.V. Analysis of the cadastral and market value of a land plot in order to change the land tax using an econometric approach to assessment // Bulletin of the Novosibirsk State Agrarian University. 2018. No. 1 (46). - pp. 136-141.
9. Gamanyuk N.G. Methodology of choosing effective solutions in the problem of land assessment // Bulletin of the Saratov State Socio-Economic University. 2017. No. 5 (69). - pp. 153-156.
10. Mirzoeva A.E. The relevance of the problem of cadastral valuation of land plots in Russia // International Scientific Research Journal. 2017. No. 6-2 (60). - pp. 121-127.

**Для цитирования:** Бадмаева С.Э., Рыжакова А.В. Особенности оспаривания результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Красноярского края // Московский экономический журнал. 2023. № 3. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-3-2023-38/>

© Бадмаева С.Э., Рыжакова А.В., 2023. Московский экономический журнал, 2023, № 3.