

ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Д.А. Павлов, В.В. Карцева

© Павлов Д.А., Карцева В.В., 2025

Аннотация. В статье приведены цели и этапы определения кадастровой стоимости. Указаны подходы к установлению данной стоимости. Кратко описаны основные законодательные нововведения, касающиеся определения кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, оценка, периодичность, порядок, проведение, оспаривание, результат, кадастр, недвижимость, ошибки, исправление.

Кадастровая стоимость (КС) объекта недвижимости – это стоимость имущества, которая получена на конкретную дату и определена в соответствии с различными экономико-социальными факторами на базе утвержденных методических рекомендаций [1].

Цели нахождения указанной стоимости показаны на рис. 1 [1, 2].



Рис. 1. Цели определения КС

Согласно ст. 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ, ст. 24.11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, с целью установления КС объекта проводится государственная кадастровая оценка (ГКО). Данная процедура осуществляется по решению уполномоченного органа власти и включает в себя этапы, приведенные на рис. 2 [1, 3].

-
1. Принятие решения об осуществлении ГКО

 2. Сбор и анализ информации, необходимой для определения КС, в том числе формирования перечня объектов, подлежащих ГКО

 3. Проведение работ, в ходе которых устанавливают КС

 4. Составление отчета об итогах ГКО

 5. Утверждение результатов проведения ГКО, а также их внесение в Единый государственный реестр недвижимости

Рис. 2. Этапы осуществления ГКО

На третьем этапе используют методы массовой оценки, при которых осуществляется группировка объектов недвижимости по схожим характеристикам [4]. Обычно применяют такие подходы, как сравнительный, затратный, доходный [4].

Порядок проведения ГКО изменился в связи со вступлением в силу Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Основные нововведения затрагивают ошибки в определении КС, а также пересмотр ее величины.

Одной из инноваций является фиксация правила применения измененной КС. Если при исправлении ошибки, которая была допущена при определении КС объекта недвижимости, значение этой стоимости уменьшилось, то данное значение будет использоваться со дня установления КС в течение всего периода [5].

Была закреплена иная периодичность проведения ГКО [5]. Так, теперь она проводится раз в 2 года в городах федерального значения, в остальных субъектах РФ – раз в 4 года [1].

В дополнение во всех регионах была реализована ГКО согласно Федеральному закону от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ: в 2022 г. – в отношении земельных участков, в 2023 г. – в отношении иных объектов недвижимости (зданий, сооружений и т. д.).

Найденные при определении КС ошибки с 2021 г. исправляют в строго зафиксированном порядке [5].

В случае выявления ошибки в установленной КС может быть подано заявление об исправлении недочета в течение того времени, пока КС является актуальной.

Если принято решение о том, что при определении КС действительно сделаны ошибки, то бюджетное учреждение обязано провести проверку нахождения КС в аналогичных объектах недвижимости.

Довольно значимым нововведением является вступление в силу ст. 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ. До вступления в силу данной статьи действовал порядок, описанный в ст. 22 вышеназванного закона (а именно оспаривание КС может быть осуществлено в соответствующей комиссии в случае ее создания в субъекте РФ или в суде). Таким образом, при рассмотрении комиссией заявления может быть принято решение об установлении КС в размере рыночной стоимости или об отклонении этого заявления [5].

Иными словами, в ст. 22.1 была закреплена возможность установления бюджетным учреждением КС в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости в случае обращения физических или юридических лиц с заявлением [1].

В течение переходного периода, который должен закончиться до 1 января 2026 г., КС может быть установлена бюджетным учреждением в соответствии с рыночной стоимостью, если высший исполнительный орган власти субъекта РФ принял решение о переходе к применению положений ст. 22.1 [6].

Если в субъекте РФ принято решение о применении положений ст. 22.1, то положения ст. 22 не используются, а споры о результатах определения КС в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ не рассматриваются [6].

Кадастровая стоимость является одной из наиболее важных характеристик объекта недвижимости. Значение КС используется при определении налоговой базы, стоимости нотариальных услуг, установлении цены при осуществлении обмена объектами недвижимости и пр. Важно, чтобы значение КС отвечало современным реалиям. Нововведения, зафиксированные в законе о государственной кадастровой оценке, выступают одним из способов решения существующих в сфере установления КС проблем.

Библиографический список

1. О государственной кадастровой оценке: Федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 15.03.2025).

2. Для чего необходима кадастровая стоимость объекта недвижимости? URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/dlya-chego-neob>

[khodima-kadastrovaya-stoimost-obekta-nedvizhimosti089/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 13.03.2025).

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 15.03.2025).

4. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 15.03.2025).

5. Государственная кадастровая оценка: изучаем нововведения. URL: <https://www.garant.ru/news/1406016/> (дата обращения: 13.03.2025).

6. Кадастровая стоимость: что это, как она формируется и зачем ее знать. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/kadastrovaya-stoimost-kak-formiruetsya-i-zachem-eyo-znat/> (дата обращения: 15.03.2025).

CHANGES IN THE PROCEDURE FOR DETERMINING CADASTRAL VALUE

D.A. Pavlov, V.V. Kartseva

Abstract. The article presents the objectives and stages of determining the cadastral value. The approaches to setting this cost are indicated. The main legislative innovations concerning the establishment of cadastral value are briefly described.

Keywords: cadastral value, market value, valuation, frequency, procedure, conduct, challenge, result, cadastre, real estate, errors, correction.

Об авторах:

ПАВЛОВ Дмитрий Александрович – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: Pavlov192960@gmail.com

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

About the authors:

PAVLOV Dmitry Alexandrovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Pavlov192960@gmail.com

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com