

LAVRENTYEV Alexey Yurievich – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Metal Technology and Materials Science, Director of the Center for Promotion of Employment for Graduates, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lavr_ay@mail.ru

УДК 332.628

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

И.В. Халикова, В.В. Карцева

© Халикова И.В., Карцева В.В., 2025

***Аннотация.** В статье рассмотрены некоторые аспекты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов. Отмечена значимость результатов кадастровой оценки для увеличения доходов региональных и местных бюджетов за счет эффективного использования имущества.*

***Ключевые слова:** кадастровая оценка, земельный фонд, земли населенных пунктов, методы оценки, земельный налог.*

Земельные участки, относящиеся ко всем категориям земель, являются объектами государственной кадастровой оценки. В первую очередь государственная кадастровая стоимость всех земельных участков будет служить одним из главных критериев в формировании земельного налога.

Населенный пункт – это населенная людьми территория, которая служит местом их постоянного проживания и имеет сосредоточенную застройку, необходимую для обеспечения жизнедеятельности граждан в пределах установленной границы [7].

Согласно ст. 83 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), землями населенных пунктов признаются территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений, а также отделенные границей от земель других категорий [1]. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального

назначения; военных объектов; иным территориальным зонам (п. 1 ст. 85 ЗК РФ) [1].

В Тверской области по состоянию на 01.01.2023 площадь земель населенных пунктов составляла 413,0 тыс. га, или 4,9 % от общей площади области, из них площадь городских населенных пунктов – 90,5 тыс. га (1,1 %), сельских населенных пунктов – 322,5 тыс. га (3,8 %). В 2022 г. площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,2 тыс. га. Земельные участки в населенных пунктах могут использоваться гражданами и юридическими лицами в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительными регламентами (таблица) [8].

Распределение площади земель населенных пунктов, тыс. га,
по их функциональному использованию [8]

Виды разрешенного использования земель	Общая площадь земель населенных пунктов	Площадь земель городских населенных пунктов	Площадь земель сельских населенных пунктов
Земли жилой застройки	35,3	15,5	19,8
Земли общественно-деловой застройки	13,3	4,1	9,2
Земли промышленности	11,0	8,8	2,2
Земли общего пользования	34,9	12,4	22,5
Земли транспорта	5,9	3,7	2,2
Земли сельскохозяйственного использования	146,7	12,5	134,2
Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами	5,8	4,7	1,1
Земли лесничеств и лесопарков	6,0	5,1	0,9
Земли под водными объектами	4,7	3,7	1,0
Земли под военными и иными режимными объектами	4,3	4,3	–
Земли под объектами иного специального назначения	0,6	0,2	0,4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	144,5	15,5	129,0
Итого земель в границах населенных пунктов	413,0	90,5	322,5

Кадастровая стоимость земельного участка – это результат его оценки, полученный на конкретную дату. Он определяется на основе рыночной стоимости и другой информации, связанной с экономическими характеристиками использования земельного участка, в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 (далее – Закон о кадастровой оценке) [2] и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П\0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» [4]. Кадастровая оценка осуществляется по всем категориям и видам использования земель независимо от форм собственности.

Государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов проводится в общем порядке, путем принятия уполномоченным органом субъекта РФ решения о ее проведении, и включает в себя формирование перечня земельных участков, определение кадастровой стоимости, составление проекта отчета о результатах определения кадастровой стоимости и его проверку Росреестром, а также утверждение содержащихся в отчете результатов определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта уполномоченным органом субъекта РФ. Оцениваются все объекты недвижимости, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на территории субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, когда в ЕГРН по состоянию на 1 января года проведения оценки нет отдельных сведений об объекте недвижимости (п. 2 ч. 1, 3 ст. 11 Закона о кадастровой оценке) [2].

Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов применяется в первую очередь для целей налогообложения, поэтому при определении кадастровой оценки не учитываются иные имущественные права на земельный участок, кроме права собственности. Кадастровая стоимость используется и для определения размера арендной платы за земельный участок, и при установлении цены и стартовой стоимости для продажи на торгах земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для определения налоговых возможностей государственных и муниципальных образований (п. 3 ст. 39.4, п. 12 ст. 39.11, п. 5 ст. 65 ЗК РФ) [1]. В некоторых случаях обходятся без процедуры кадастровой оценки, например, при определении кадастровой стоимости вновь учтенных земельных участков, при оспаривании утвержденной стоимости (п. 2 ч. 1 ст. 3 Закона о кадастровой оценке, ст. 3

Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) [3].

Под кадастровой оценкой городской земли понимается совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах кадастровых кварталов. Кадастровая оценка городских земель осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков. Рыночной информационной базой кадастровой оценки городских земель являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного и гаражного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, о ставках арендной платы за земельные участки, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов доходной недвижимости.

При определении кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов необходимо учитывать вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Методическими указаниями «О государственной кадастровой оценке», утвержденными Приказом Росреестра «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 04.08.2021 № П\0336 [4].

Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней кадастровой оценки земельных участков (ч. 4 ст. 11 Закона о кадастровой оценке) [2].

В 2022 г. проведены работы по государственной кадастровой оценке всех земельных участков, расположенных на территории Тверской области.

Результаты определения кадастровой стоимости всех земельных участков, расположенных на территории региона, утверждены Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 28.11.2022 № 9-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Тверской области» для 1 104 798 земельных участков [8].

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных земельных участков, ранее учтенных земельных участков при включении сведений о них в ЕГРН и земельных участков, в отношении которых произошло

изменение их количественных и (или) качественных характеристик, влекущее за собой изменение их кадастровой стоимости, осуществлялось в соответствии со ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности [8].

Полномочиями по определению на территории Тверской области кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик, в соответствии со ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности наделен филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области (далее – Филиал) [8].

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществлялся Филиалом в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 24.09.2018 № 514 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости» на основании утвержденных исполнительным органом государственной власти Тверской области результатов государственной кадастровой оценки земельных участков [8].

Количество земельных участков, кадастровая стоимость которых определена в соответствии со ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, на территории Тверской области в 2022 г. составило 24 092 [8].

Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тверской области в 2022 г. рассмотрено 111 заявлений об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов по 165 земельным участкам [8].

В связи с принятием Постановления Правительства Тверской области от 18.04.2022 № 258-пп «Об установлении даты перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"» полномочия по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости в раз-
мере их рыночной стоимости с 01.07.2022 перешли к Государственному бюджетному учреждению Тверской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – бюджетное учреждение) [8].

Бюджетным учреждением в 2022 г. рассмотрено 97 заявлений об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков в отношении 97 земельных участков в составе земель населенных пунктов [8].

Таким образом, кадастровая оценка земель населенных пунктов представляет собой важнейшую процедуру в комплексе работ по подготовке сведений для государственного кадастра недвижимости. Основная задача кадастра объектов недвижимости состоит в выявлении и обозначении каждой единицы недвижимости, представляющей собой объект налогообложения. Большую роль в формировании бюджетов всех уровней играют налог и арендная плата. Значимость результатов кадастровой оценки заключается в том, что она проводится для увеличения доходов региональных и местных бюджетов за счет эффективного использования имущества.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2024).

2. О государственной кадастровой оценке: Федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2024).

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2024).

4. Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Росреестра «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 04.08.2021 № П\0336 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2024).

5. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2024).

6. Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков: приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 54 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2024).

7. Большая российская энциклопедия. URL: <https://bigenc.ru/c/naselionnyi-punkt-2a86d6> (дата обращения: 10.05.2024).

8. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2022 год. URL: https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/doc_nation_report_2022.pdf/ (дата обращения: 10.05.2024).

CADASTRAL VALUATION OF LAND IN SETTLEMENT AREAS

I.V. Khalikova, V.V. Kartseva

***Abstract.** The article discusses some aspects of the state cadastral valuation of land plots in the composition of the lands of settlements. The importance of the results of the cadastral assessment for increasing the revenues of regional and local budgets through the effective use of property is noted.*

***Keywords:** cadastral valuation, land fund, lands of settlements, valuation methods, land tax.*

Об авторах:

ХАЛИКОВА Инга Викторовна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ingushka4@yandex.ru

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:

KHALIKOVA Inga Viktorovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ingushka4@yandex.ru

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