

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области

А. В. Комиссаров^{1}, М. Ю. Репотецкая²*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

² Министерство природных ресурсов и экологии Новосибирской области, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: avkom82@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрен порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков. Проведен анализ результатов кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области за 2020 год. Представлены результаты установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка земель, земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, рыночная стоимость

Challenging the results of determining the cadastral value of land plots from the category of agricultural land on the territory of the Novosibirsk region

A. V. Komissarov^{1}, M. Yu. Repoteckaja²*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

² Ministry of Natural Resources and Ecology of the Novosibirsk region, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: avkom82@mail.ru

Abstract. The article considers the procedure for conducting the state cadastral valuation of land plots. The analysis of the results of the cadastral value of land plots from the category of agricultural land in the Novosibirsk region for 2020 was carried out. The results of establishing the cadastral value in the amount of the market value are presented.

Keywords: state cadastral valuation of land, land plot, agricultural land, cadastral value, market value

Введение

Использование земель в России является платным. Действующим законодательством Российской Федерации предусмотрено, что размер кадастровой стоимости земельного участка имеет правовое значение для целей определения размера земельного налога и размера арендной платы за земельный участок. Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в рамках проведения мероприятий государственной кадастровой оценки земель.

Проблема учета комплекса природных, климатических, экологических, экономических и иных факторов при определении стоимости земельных участков

представляет особую сложность, в связи с тем, что официальные методики при определении кадастровой и рыночной стоимостей учитывают данные факторы в недостаточной степени.

Результаты объективной оценки земельных участков необходимы государственным и муниципальным органам власти, юридическим и физическим лицам при совершении разного рода сделок с землей.

Цель исследования: оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области.

Объект исследования: земли сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области.

Предмет исследования: результаты кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области.

Методы и материалы

При выявлении особенностей предмета исследования использована нормативно-правовая база в области оценочной деятельности [1-13], отчеты по оценке земельных участков [14], а также труды авторов по рассматриваемой проблематике [15-20].

В процессе выполнения исследования применены следующие методы: анализ, синтез, обобщение, сопоставление и др.

Результаты

По данным государственного кадастрового учета на 01.01.2021 года земельный фонд Новосибирской области составляет 17775,6 тыс. га, большая часть – это земли сельскохозяйственного назначения, которые занимают 11112,8 тыс. га и составляют 62,5% от общей площади региона [21].

В конце 2020 года в Новосибирской области проведена государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Кадастровая оценка в регионе выполнена государственным бюджетным учреждением Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (далее – ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» осуществляет определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости, в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения [3].

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков представлен на рис. 1 [3].

Государственная кадастровая оценка земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Ново-

сибирской области, проводится по решению департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области [12].

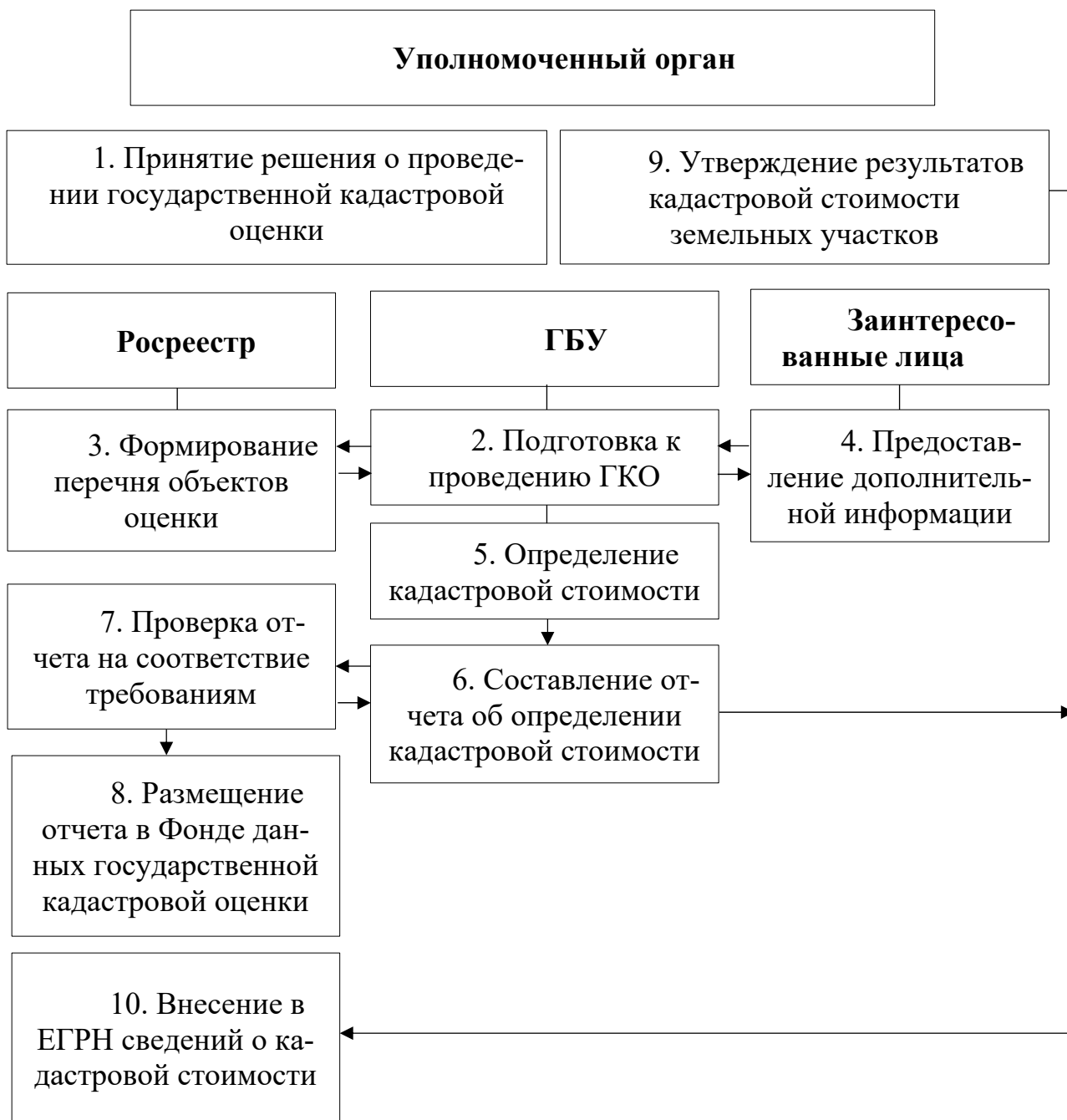


Рис. 1. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке формируется Росреестром на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки.

В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой

стоимости, а также иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня.

Определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке [7].

По итогам определения кадастровой стоимости ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» в соответствии с требованиями к отчету составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, которые являются проектом отчета.

В случае соответствия промежуточных отчетных документов требованиям к отчету Росреестр в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, а также сведения о размещении таких документов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости.

Замечания представляются любыми заинтересованными лицами в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и в течение тридцати рабочих дней со дня принятия такого акта обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосибирской области, были утверждены приказом департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 23.11.2020 № 3554 [13].

Определена кадастровая стоимость около 270 тысяч земельных участков сельскохозяйственного назначения, в том числе садовых, дачных участков и огородов за границами населенных пунктов [14].

Итоговые значения удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) типового (эталонного) объекта оценки для каждой оценочной зоны первой группы («сельскохозяйственное использование») в сравнении со средними значениями УПКС первой группы по результатам оценки 2015 года представлены в табл. 1.

В Болотнинском, Доволенском, Карасукском, Кочковском, Краснозерском, Купинском и Татарском районах УПКС первой группы земельных участков уменьшился в 2020 году по сравнению с 2015 годом.

В таких районах, как Новосибирский, Ордынский, Коченевский, Кыштовский, Северный, Искитимский, Чулымский, Колыванский произошло существенное увеличение УПКС первой группы земельных участков (более 100 % по сравнению с оценкой 2015 года).

Постановлением Правительства Новосибирской области от 30.12.2020 №565-п установлена дата перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на территории Новосибирской области с 01.01.2021 г. [11].

Таблица 1

Результаты расчета УПКС типового (эталонного) объекта первой группы

2020 год			2015 год	Изменение, %
Зона	Районы Новосибирской области	УПКС, руб./кв.м	УПКС, руб./кв.м	
Новосибирская	Новосибирский	10,78	2,44	342
Ордынская	Ордынский	8,35	2,57	225
Искитимская	Искитимский	6,03	2,60	132
Коченевская	Коченевский	8,51	2,00	326
Мошковско-Тогучинская	Мошковский	4,06	2,35	73
	Тогучинский		2,51	62
Колыванско-Чулымская	Колыванский	3,07	1,41	118
	Чулымский		1,09	182
Черепан-Масляно-Сузунская	Черепановский	2,67	2,57	4
	Маслянинский		2,09	28
	Сузунский		2,49	7
Болотнинская	Болотнинский	2,16	2,41	-10
Прочая	Баганский	1,31	1,29	2
	Баранский		1,02	28
	Венгеровский		1,03	27
	Доволенский		1,37	-4
	Здвинский		1,18	11
	Карасукский		1,38	-5
	Каргатский		1,13	16
	Кочковский		2,10	-38
	Краснозерский		1,93	-32
	Куйбышевский		1,12	17
	Купинский		1,48	-11
	Кыштовский		0,31	323
	Северный		0,31	323
	Татарский		1,39	-6
	Убинский		0,90	46
	Усть-Тарский		0,99	32
Чановский	1,05	25		
Чистоозерный	0,94	39		

По заявлению юридических и физических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления кадастровая стоимость земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости [3].

Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287 утверждены форма заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требования к их заполнению, требования к формату таких заявления и иных документов в электронной форме [10].

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, должен содержать выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, рыночная стоимость которого устанавливается в указанном отчете.

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Обсуждение

Нами были выбраны 35 земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосибирского, Искитимского, Ордынского, Тогучинского районов Новосибирской области. Кадастровая стоимость данных земельных участков была существенно завышена по сравнению с государственной кадастровой оценкой 2015 года.

В табл. 2 представлено установление кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости. Величина завышения стоимости земельных участков при кадастровой оценке составляет от 149 до 689 %.

Наибольшее завышение кадастровой стоимости выявлены в Новосибирском и Искитимском районах.

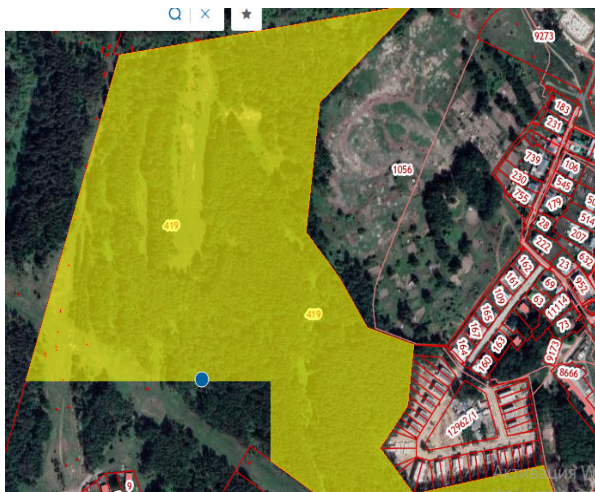
Таблица 2

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

№ п/п	Земельный участок	Значение площади, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость после оспаривания, руб.	УПКС, руб./кв.м	УПКС после оспаривания, руб./кв.м	Величина завышения стоимости при кадастровой оценке, %
1	54:19:3У:250	20289726	148731807.47	31246000.00	7.33	1.54	476
2	54:19:3У:5459	341278	3274289.39	713000.00	9.59	2.09	459
3	54:19:3У:780	860890	8259550.84	1334000.00	9.59	1.55	619
4	54:19:3У:765	104495	1126456.1	318000.00	10.78	3.04	354
5	54:19:3У:766	136699	1473615.22	381000.00	10.78	2.79	387
6	54:19:3У:762	1913580	14852442.53	2296000.00	7.76	1.20	647
7	54:19:3У:771	142365	1534694.7	393000.00	10.78	2.76	391
8	54:19:3У:761	180538	1946199.64	460000.00	10.78	2.55	423
9	54:19:3У:6138	119889	1292403.42	349000.00	10.78	2.91	370

№ п/п	Земельный участок	Значение площади, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость после оспаривания, руб.	УПКС, руб./кв.м	УПКС после оспаривания, руб./кв.м	Величина превышения стоимости при кадастровой оценке, %
10	54:19:3У:7643	1575046	12224877.03	2016000.00	7.76	1.28	606
11	54:19:3У:7664	798394	7659951.715	1301000.00	9.59	1.63	589
12	54:19:3У:813	1304513	10125198.1	1774000.00	7.76	1.36	571
13	54:20:3У:891	1557200	11047025.95	3971000.00	7.09	2.55	278
14	54:07:3У:1076	316994	2592646.63	707000.00	8.18	2.23	367
15	54:07:3У:2219	130 907	1002498.90	387000.00	7.66	2.96	259
16	54:07:3У:1077	1441111	9535252.74	1974000.00	6.62	1.37	483
17	54:07:3У:1079	172333	1319743.35	467000.00	7.66	2.71	283
18	54:07:3У:1078	516499	4224368.26	987000.00	8.18	1.91	428
19	54:07:3У:2712	406100	2424644.86	731000.00	5.97	1.80	332
20	54:07:3У:1212	206200	3022816.12	460000.00	14.66	2.23	657
21	54:19:3У:419	430045	773521941.50	112242000.00	1798.70	261.00	689
22	54:19:3У:415	84 058	151195124.60	22864000.00	1798.70	272.00	661
23	54:19:3У:806	627284	6018288.15	1110000.00	9.59	1.77	542
24	54:19:3У:805	1965316	15253996.67	2417000.00	7.76	1.23	631
25	54:19:3У:786	1443276	11202131.00	1891000.00	7.76	1.31	592
26	54:19:3У:787	516826	4958532.01	966000.00	9.59	1.87	513
27	54:24:3У:666	2295000	5702432.40	2648430.00	2.48	1.15	215
28	54:24:3У:3548	1267488	3110449.01	1813000.00	2.45	1.43	172
29	54:24:3У:1329	122032	569767.41	369000.00	4.67	3.02	154
30	54:24:3У:2001	11784818	27313573.69	8249000.00	2.32	0.70	331
31	54:24:3У:2052	800557	3326642.56	1329000.00	4.16	1.66	250
32	54:24:3У:1999	393688	1635935.05	819000.00	4.16	2.08	200
33	54:24:3У:2056	426389	1293429.41	866000.00	3.03	2.03	149
34	54:24:3У:695	3171000	9269467.20	3264227.00	2.92	1.03	284
35	54:24:3У:851	315482	1230589.69	382995.00	3.90	1.21	321

На рис. 2 представлены земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенные в Новосибирском (54:19:3У:419, площадью 430045 кв.м) и Искитимском (54:07:3У:1212, площадью 206200 кв.м) районах, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровая стоимость которых по результатам обращения об установлении в размере рыночной стоимости снизилась в 7 раз (с 773521941,50 руб. до 112242000,00 руб. и с 3022816,12 руб. до 460000,00 руб. соответственно). Указанные земельные участки не используются для сельскохозяйственного производства, заняты древесной растительностью.



а)

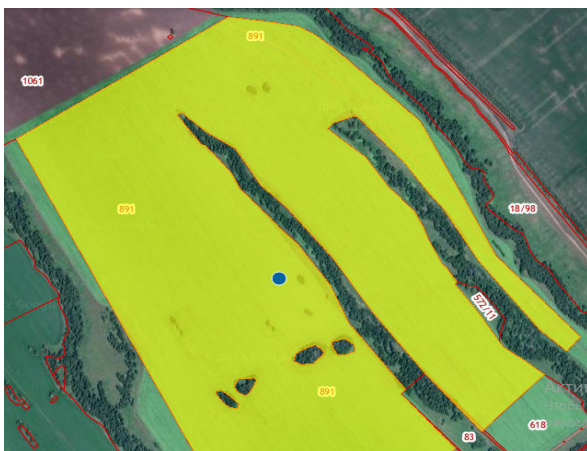


б)

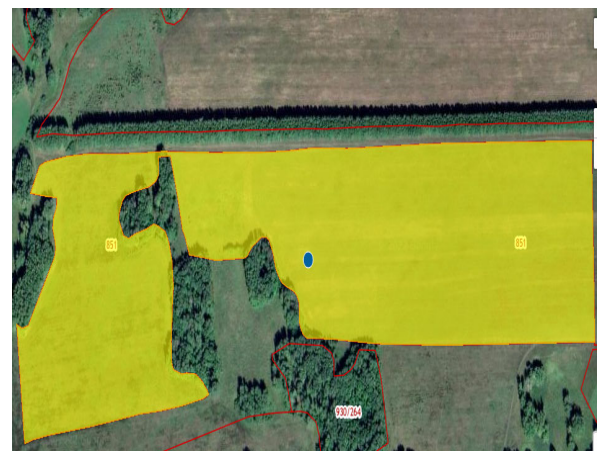
Рис. 2. Примеры земельных участков, кадастровая стоимость которых снизилась в 7 раз

а) на территории Новосибирского района; б) на территории Искитимского района

На рис. 3 представлены земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенные в Ордынском (54:20:3У:891, площадью 1557200 кв.м) и Тогучинском (54:24:3У:851, площадью 315482 кв.м) районах, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.



а)



б)

Рис. 3. Примеры земельных участков, кадастровая стоимость которых снизилась в 3 раза

а) на территории Ордынского района; б) на территории Тогучинского района

Кадастровая стоимость указанных земельных участков по результатам обращения об установлении в размере рыночной стоимости снизилась в 3 раза (с 11047025,95 руб. до 3971000,00 руб. и с 1230589,69 руб. до 382995,00 руб. соответственно). Данные земельные участки используются для сельскохозяйственного производства.

Заключение

При определении налоговой базы земельного налога и размера арендной платы за пользование земельным участком существует возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка.

По результатам анализа определения кадастровой стоимости земельных участков, выявлено, что в 7 муниципальных районах УПКС первой группы земельных участков уменьшился в 2020 году по сравнению с 2015 годом, а в 8 муниципальных районах произошло существенное увеличение УПКС первой группы земельных участков (более 100 процентов от средних УПКС 2015 года).

При расчете кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения учитывались не все ценообразующие факторы, влияющие на стоимость, например, вид угодий, нормативная урожайность, гранулометрический состав почв (механический состав), каменистость почв, переувлажнение, засоление, расположение земельного участка относительно линий электропередач, магистральных газопроводов и др.

Несоответствие кадастровой стоимости рыночной уже длительное время вызывает споры между землепользователями и органами государственной власти.

Кадастровая стоимость земельного участка может быть установлена в размере его рыночной стоимости, устанавливаемой во внесудебном, а также судебном порядке. В обоих случаях необходимо проведение профессиональным субъектом оценочной деятельности независимой оценки объекта недвижимости в соответствии с Законом об оценке.

По результатам обращений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости такая стоимость может снизиться до 7 раз.

Проведенный анализ показал, что работы по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель выполнены с существенным завышением даже рыночной стоимости. Это доказывает, что необходимо выполнять повторно кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения с использованной более выверенной методики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.
3. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

5. Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145 (ред. от 08.07.2011). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55333/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

6. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

7. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 (ред. от 09.09.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

8. Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений [Электронный ресурс]: приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0280. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_363249/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

9. Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0286. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_364172/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

10. Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме [Электронный ресурс]: приказ Росреестра от 06.08.2020 N П/0287. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_364171/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

11. О дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на территории Новосибирской области [Электронный ресурс]: постановление Правительства Новосибирской области от 30.12.2020 №565-п. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_380353/. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

12. Приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 15.08.2019 г. № 3442 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dizo.nso.ru/page/53>. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

13. Приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 23.11.2020 № 3554 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dizo.nso.ru/page/53>. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

14. Отчет № 5-СХ/2020 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://noti.ru/osenka1/>. – Текст : электронный.

15. Сучков А.И., Репотецкая М.Ю. Анализ современных методов оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения // Проблемы развития АПК региона. – 2015. – № 3 (23). – С. 133-138. – Текст : непосредственный.

16. Сучков А.И., Репотецкая М.Ю. Зарубежный опыт функционирования рынка сельскохозяйственных земель // Вестник ИрГСХА. – 2015. – № 70. – С. 140-147. – Текст : непосредственный.

17. Сучков А.И., Репотецкая М.Ю. Анализ и тенденции развития рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения (на примере Новосибирской области) // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2015. – № 7 (129). – С. 99-104. – Текст : непосредственный.

18. Комиссаров А.В, Репотецкая М.Ю. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2018». XIV Междунар. науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23-27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 3. – С. 301-311. – Текст : непосредственный.

19. Комиссаров А.В., Хлебникова Т.А., Репотецкая М.Ю. Анализ государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nir.sgugit.ru/wp-content/uploads/2017/11/>. – Текст : электронный.

20. Комиссаров А.В, Репотецкая М.Ю., Арутюнов Д.В. Анализ кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения: сб. материалов. – Новосибирск: СГУГиТ, 2021. Т. 2. – С. 120-127. – Текст : непосредственный.

21. Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2020 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/>. – Загл. с экрана. – Текст : электронный.

© А. В. Комиссаров, М. Ю. Репотецкая, 2022