

Сведения о проблемах определения кадастровой стоимости федеральных земельных участков

По результатам кадастровой оценки земельных участков в ряде случаев утверждается кадастровая стоимость, которая не является справедливой для целей отчуждения или предоставления в пользование, в связи с чем необходимо проведение мероприятий по оспариванию кадастровой стоимости федеральных земельных участков.

По сведениям Росимущества в соответствии с пунктом 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В рамках проведенного анализа на основе сведений, предоставленных территориальными органами Росимущества, в проверяемый период мероприятия по оспариванию кадастровой стоимости федеральных земельных участков осуществлялись 6 территориальными органами Росимущества:

- МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях;
- ТУ Росимущества в городе Москве;
- ТУ Росимущества в Оренбургской области;
- ТУ Росимущества в Московской области;
- ТУ Росимущества в Нижегородской области;
- МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

В 2022 году и 1 полугодии 2023 года территориальными органами Росимущества оспаривалась кадастровая стоимость 23 федеральных земельных участков, из которых в отношении 11 земельных участков кадастровая стоимость установлена в размере рыночной, по 12 земельным участкам заявления территориальных органов Росимущества комиссиями по

рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
отклонены.

ТО Росимущества	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Было, тыс. руб.	Стало, тыс. руб.	Предмет заявления	Оспаривание	Итог рассмотрения
МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях	74:36:0711003 :77	73 860,0	86 645,9	186 582,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
	74:37:0209001 :366	135 029,0	12 594,2	23 463,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
	74:37:0209001 :367	348 521,0	32 506,5	50 626,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
	74:37:0209001 :368	125 637,0	11 718,2	22 122,,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
	74:37:0209001 :369	5 426 662,0	468 538, 0	3 615 76,3	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
	74:37:0209001 :370	706 828,0	61 027,5	89 880,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
	74:37:0209001 :372	29 447,0	3 021,0	5 466,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
	74:31:0000000 :4298	7 042 964,0	140 718, 4	186 920,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
ТУ Росимущества в городе Москве	50:26:0190206 :2	589 007,0	4 087,7	748 678,1	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
ТУ Росимущества в Оренбургской области	56:44:0224001 :20	24 878,0	13 522,1	62 724,0	установление кадастровой стоимости в размере рыночной	судебное	удовлетворено
ТУ Росимущества в Московской области	50:13:0080422 :17	205 740,0	1 347,6		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
ТУ Росимущества в Нижегородско й области	52:41:0000000 :999	7 580,0	3 654,4		установление кадастровой стоимости в размере рыночной	комиссия	отклонено

ТО Росимущества	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Было, тыс. руб.	Стало, тыс. руб.	Предмет заявления	Оспаривание	Итог рассмотрения
	52:41:0405001 :66	43 447,0	19 237,3		установление кадастровой стоимости в размере рыночной	комиссия	отклонено
МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея	23:47:0106068 :1	5 200,0	1 237,6		исправление технической ошибки	комиссия	отклонено
	23:40:0202003 :11	43 026,0	126 697, 8		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:40:0412017 :86	11 463,0	51 991,6		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:40:0412017 :86	11 463,0	51 991,6	81 215,4	установление кадастровой стоимости	судебное	установлена кадастровая стоимость
	23:49:0109014 :1	2 966,0	26 915,2		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:49:0407005 :4482	105 426,0	1 263,		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:40:0702002 :24	43 773,0	107 954, 7		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:49:0407004 :1926	2 087,6	3 317,1		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:49:0511001 :81	20 732,0	8 438,8		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:40:0202004 :549	10 307,0	28 268,6		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено
	23:40:0202004 :548	6 930,0	37 525,2		оспаривание результатов кадастровой оценки	комиссия	отклонено

Необходимо отметить, что практика обращения в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости является отрицательной, так как заявления территориальных органов Росимущества по установлению рыночной стоимости федеральных земельных участков не удовлетворяются. В судебном порядке иски о установлении кадастровой стоимости федеральных земельных участков в размере рыночной удовлетворяются.

В рамках статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ заявления МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области от 21 сентября 2022 г. № 78-ЕФ-09/13244, от 22 сентября 2022 г. № 78-ЕФ-09/13306 и от 26 октября 2022 г. № 78-ЕФ-78/15234 об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в отношении 373 федеральных земельных участков удовлетворены ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Согласно письму Росимущества от 22 августа 2022 г. № АШ-10/37807 ЗК РФ территориальным органам Росимущества надлежит в случае установления несоответствия кадастровой стоимости земельного участка его категории и виду разрешенного использования, в целях исключения процедуры предоставления земельного участка в собственность без проведения торгов:

- осуществлять проверку соответствия категории и вида разрешенного использования земельного участка территориальным зонам, утверждённым в правилах землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, а также его фактическому использованию в соответствии с целевым назначением земельного участка;

- проводить мероприятия по установлению актуальной кадастровой стоимости земельного участка.

Также, в случае изменения категории и вида разрешенного использования земельного участка, территориальным органам Росимущества необходимо принимать меры, направленные на недопущение снижения его кадастровой стоимости, в том числе осуществлять мероприятия по оценке определения актуальной стоимости земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона № 237-ФЗ.

Вместе с тем количество обращений территориальных органов Росимущества по оспариванию кадастровой стоимости федеральных земельных участков крайне незначительно, кроме того, не все территориальные органы оспаривают результаты кадастровой стоимости в судебном порядке.

Определение кадастровой стоимости федеральных земельных участков значительно ниже рыночной стоимости влечет недополучение доходов федерального бюджета от вовлечения в оборот федеральных земельных участков.

Проведение указанных мероприятий осложняется отсутствием обязанности по включению в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, предусмотренный частью 8 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», представителей Росимущества. Указанной нормой предусмотрена только возможность включения в состав комиссии представителей иных органов, которая на практике не всегда реализуется.

Согласно сведениям Росимущества в проверяемый период сотрудники Росимущества и его территориальных органов в состав комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, формируемых субъектами Российской Федерации в соответствии с частью 8 статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», включены не были.

При этом, на основании представленных данных территориальными органами Росимущества, сотрудники МТУ Росимущества в Челябинской и Курганской областях приняли участие на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в качестве лиц, присутствовавшие на заседании комиссии, дававших пояснения.