

# НОВЫЙ ЭТАП ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

**Марьин Е. В. \***

К. ю. н., доцент

[evgenii\\_marin@mail.ru](mailto:evgenii_marin@mail.ru)

\* ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии», Москва, Россия

## Аннотация:

В статье анализируется сложившееся к настоящему моменту механизм государственности кадастровой оценки в сфере недвижимости, подробно раскрывается его механизм в соотношении с действующими в нашей стране нормами законодательства. Отмечается, что проведение государственной кадастровой оценки улучшилось, ГКО проводится с соблюдением всех принципов прописанных в законе. Физическим и юридическим лицам намного проще защитить свои права и интересы в процессе определения кадастровой стоимости. Создаются условия, при которых ошибку в определении кадастровой стоимости можно исправить походу процедуры ее определения.

## Ключевые слова:

единый государственный реестр недвижимости, оценка земель, механизм оценки земель, кадастровая стоимость, рыночная стоимость землепользование, этапы оценки.

---

УДК 349.41

DOI: 10.24411/2658-6932-2020-10000

**Для цитирования:** Марьин Е. В. Новый этап государственной кадастровой оценки земель / Е. В. Марьин // Контентус. – 2020. – № 7. – С. 34 – 7.

---

Государственная кадастровая оценка, наверное, одна из наиболее обсуждаемых процедур в российском законодательстве, потому что результаты ее определения на деле не всегда оказываются соответствующие реальности современного состояния социальной сферы [2]. Поэтому собственники, защищая свои права и интересы, вынуждены обращаться в суды, в которых проходят слушания о пересмотре кадастровой стоимости, что происходит довольно часто. В настоящее время полно-

---

---

стью вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который направлен на улучшение процедуры проведения государственной кадастровой оценки и, конечно, на улучшение порядка оспаривания кадастровой стоимости. Как показывает судебная практика количество заявлений, связанных с оспариванием кадастровой стоимости с каждым годом возрастает, поэтому эта тема очень актуальна в настоящее время [4, с. 26].

В соответствии с нормами Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО), государственная кадастровая оценка представляет собой совокупность установленных законом процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в установленном законом порядке [7]. Рассмотрим узаконенные процедуры, из которых собственно и состоит государственная кадастровая оценка:

1) Первым и самым важным этапом становится решение о проведении государственной кадастровой оценки (принятие решения о проведении ГКО)

2) Второй процедурой проведения ГКО будет являться определение кадастровой стоимости и подготовка (составление) отчета об итогах государственной кадастровой оценки;

3) Заключительной, но от этого не менее важной процедурой будет являться утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Отличием нынешнего закона от старого, также является подготовка, которая проводится перед проведением ГКО, и включает она сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости [5, с. 47].

С самого начала 2017 года, наступал переходный период, в течение которого государственную кадастровую оценку разрешалось проводить в соответствии с двумя законами: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон Об оценочной деятельности) и Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Но с 1 января 2020 года этот переходный период закончился, и в силу вступила последняя статья закона о ГКО, в которой говорится о возможности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, что также является нововведением данного закона [3, с.165].

Безусловно, стоит упомянуть о том, что поменялся субъект отношений, которые возникают при проведении государственной кадастровой оценки. Если раньше это были саморегулируемые организации оцен-

щиков, то сейчас данные полномочия разделены между исполнительным органом государственной власти субъекта РФ – это может быть Правительство, Администрация, Кабинет Министров, и, конечно, бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации. Первая и заключительная процедура проведения государственной кадастровой оценки находится в компетенции исполнительного органа государственной власти субъекта РФ. Непосредственно самим определением кадастровой стоимости занимается бюджетное учреждение. Ранее органы местного самоуправления по закону об оценочной деятельности, также могли принять решение о проведении государственной кадастровой оценки, но сейчас по закону о ГКО у них такой возможности не существует [8, с.110].

Также хочется отметить тот факт, что расширился перечень ошибок, которые могут быть допущены при определении кадастровой стоимости, если ранее это могли быть только кадастровые и технические ошибки, то сейчас существуют технические, методологические, единичные и системные [7].

Конечно же, сократилось количество процедур при проведении государственной кадастровой оценки, ранее оценщиков привлекали на конкурсной основе с применением контрактной системы закупок, сейчас это не требуется.

Еще одним нововведением является то, что государственные бюджетные учреждения должны предоставлять сведения, связанные с определением кадастровой стоимости, ранее такой процедуры не существовало, в связи с этим новшеством, можно исправить ошибку в определении кадастровой стоимости (если она есть), до ее утверждения госорганом [6, с.11].

В соответствии с нормами закона "Об оценочной деятельности", комиссии по рассмотрению споров об оспаривании кадастровой стоимости создавались Росреестром, но в соответствии с нормами действующего закона аналогичные комиссии создаются государственным органом субъекта Российской Федерации [10, с.100].

Закон о ГКО предъявляет четкие требования к работникам бюджетного учреждения. Выделяется две категории работников: первая категория – это работники, которые привлекаются к определению кадастровой стоимости, вторая категория – это работники, которые непосредственно определяют кадастровую стоимость и подписывают отчет [9, с. 154].

Естественно, что специалисты второй категории намного профессиональнее, чем работники первой категории, они должны иметь выс-

шее образование или непрофильное образование с обязательной переподготовкой, не судимы, а также иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой стоимости не менее трех лет.

К обязанностям бюджетного учреждения, кроме определения кадастровой стоимости, также относятся: исследование документации, необходимой для определения кадастровой стоимости, это происходит в рамках подготовительного этапа ГКО; хранение копий отчетов и документов (в электронной и бумажной форме) и предоставление копий этих документов правоохранным, судебным и иным уполномоченным госорганам; предоставление информации Росреестру, эта информация необходима, чтобы пополнять ЕГРН актуальными сведениями [10, с.98].

Хотелось бы отметить, тот факт, что еще до 2020 года во многих регионах создавались бюджетные учреждения. В республике Татарстан существует и работает Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки», аналогичное ГБУ существует и во Владимирской области.

Касательно сроков проведения ГКО, по общему правилу оценка проводится не чаще одного раза в три года, но в городах федерального значения не чаще одного раза в два года, но никак не реже одного раза в пять лет, естественно, за скобки выносим внеочередную государственную кадастровую оценку, которая является исключением из этого правила.

Подводя итог всему вышесказанному, хочется сказать о том, что проведение государственной кадастровой оценки улучшилось, ГКО проводится с соблюдением всех принципов прописанных в законе. Физическим и юридическим лицам намного проще защитить свои права и интересы в процессе определения кадастровой стоимости. Создаются условия, при которых ошибку в определении кадастровой стоимости можно исправить походу процедуры ее определения.

## Список использованных источников

1. **Грибовский С. В.** Проблемы государственной кадастровой оценки земель поселений / С. В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. № 9. С. 3 - 5.
2. **Киевич А. В.** Социальная сфера как драйвер экономического роста / А. В. Киевич // Современные аспекты экономики. 2017. № 12 (244). С. 93 - 98.
3. **Кустышева И. Н., Щелкунова Д. В., Дубровский А. В., Малыгина О. И.** Новшества в законодательстве о государственной кадастровой оценке / И. Н. Кустышева, Д. В. Щелкунова, А. В. Дубровский, О. И. Малыгина // Интерэкспо Гео-Сибирь 2017. № 3 (2). С. 161 - 167.
4. **Лепихина О. Ю., Ососкова Ю. Ф.** К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости / О. Ю. Лепихина, Ю. Ф. Ососкова // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. 2018. № 26 (1). С. 19 - 27.
5. **Лобанова Е. И.** Монополизация государственной кадастровой оценки / Е. И. Лобанова // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2016. № 1. С. 46 - 50.
6. **Попов Н. А., Веселовская Л. Ф., Чиркова Л. Л., Шуравилин А. В.** Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения / Н. А. Попов, Л. Ф. Веселовская, Л. Л. Чиркова, А. В. Шуравилин // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Агрономия и животноводство. 2011. № 1. С. 5 - 12.
7. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // СПС КонсультантПлюс.
8. **Хотько А. В.** К вопросу об объекте государственной кадастровой оценки земель поселений / А. В. Хотько // Российское право: Образование. Практика. Наука. 2010. № 5 - 6. С. 107 - 115.
9. **Чурина Л. Н., Чистякова Т. И.** Государственная кадастровая оценка земель и плата за землю / Л. Н. Чурина, Т. И. Чистякова // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2006. № 2. С. 51 - 55.
10. **Штейников А. В.** Полномочия Росреестра в сфере государственной кадастровой оценки / А. В. Штейников // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 7. С. 98 - 102.

# A NEW STAGE OF THE STATE CADASTRAL ASSESSMENT OF LANDS

**Maryin E. V.\*\***

PhD, associate professor

\*\* Moscow State University of Geodesy and Cartography,  
Moscow, Russia

## **Abstract:**

The article analyzes the current mechanism of state cadastral valuation in the field of real estate, reveals in detail its mechanism in relation to the current legislation in our country. It is noted that the state cadastral assessment has improved, and the TCO is carried out in compliance with all the principles prescribed in the law. It is much easier for individuals and legal entities to protect their rights and interests in the process of determining the cadastral value. Conditions are created under which an error in determining the cadastral value can be corrected during the procedure for determining it.

## **Keywords:**

unified state register of real estate, land valuation, land valuation mechanism, cadastral value, market value of land use, assessment stages.