Дата поступления рукописи в редакцию: 10.05.2026 г. DOI: 10.24412/2782-3830-2026-6-281-283
Дата принятия рукописи в печать: 02.07.2026 г.

ХАБИЕВА З.Д.,
Доцент кафедры гражданского права и процесса
ФГБОУ ВО «Чеченский государственный университет
им. А.А.Кадырова», г.Грозный,
e-mail: zeka0708@yandex.ru

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация. *В данной статье раскрывается одна из самых сложных и динамично меняющихся сфер — Правовое регулирование государственной кадастровой оценки земельных участков. А также, рассматривается в некоторых аспектах, опираясь на букву закона и реалии судебная практика, не упуская из виду те острые углы, которые превращают эту процедуру в поле битвы интересов государства и правообладателей.*

Ключевые слова: *закон, земля, земельное право, кадастр, кадастровый учет.*

KHABIEVA Z.D.,
Associate Professor
of the Department of Civil Law and Procedure
Chechen State University named after A.A. Kadyrov,
Grozny

LEGAL REGULATION OF CADASTRAL ASSESSMENT OF LAND PLOTS

Annotation. *This article reveals one of the most complex and dynamically changing areas - Legal regulation of state cadastral assessment of land plots. And also, it is considered in some aspects, relying on the letter of the law and the realities of judicial practice, without losing sight of those sharp corners that turn this procedure into a battleground of the interests of the state and the rights holders.*

Key words: *law, land, land law, cadastre, cadastral registration.*

Кадастровая стоимость земельных участков – это показатель, который определяется по итогам государственной оценки, что также относится к обязательным сведениям ЕГРН. Кадастровая стоимость рассчитывается на все виды объектов недвижимости. С 1 января 2026 года внесены изменения в Федеральный закон № 237 «О государственной кадастровой оценке», что изменило некоторые правила. Теперь законодательно закреплено использование единой методики, а право проведения оценки передано от частных экспертов специализированным государственным бюджетным учреждениям (ГБУ), которые функционируют в каждом субъекте РФ. Такая централизация и унификация подходов выглядят вполне обоснованно и логично. Однако реальная практика показывает, что вместо порядка это породило настоящий хаос, причины которого кроются в следующих обстоятельствах.

Также следует отметить, что согласно статье 14 Федерального закона № 237-ФЗ и нормативным актам Минэкономразвития (в частности, Приказу от 22.02.2022 № 87, содержащему подробные расчетные формулы), применяется массовая оценка недвижимости. Что подразумевает – «стоимость вашего конкретного земельного участка определяется на основе усредненных данных по тысячам аналогичных объектов (например, сосновых лесов)».

Однако такая модель не учитывает специфические условия:

- наличие рядом линий электропередач;
- болотистую местность;
- или иное целевое использование земли (например, коммерческую застройку вместо сельского хозяйства).

В результате математическая модель дает сбой, и итоговая стоимость многократно превышает реальную рыночную цену.

Судебная практика, включая определение Верховного Суда РФ от 12.06.2017 № 305-КГ17-6753, неоднократно указывала: -занижение кадастровой стоимости относительно рыночной не является основанием для пересмотра, а завышение требует доказательства того, что оно вызвано

недостоверными сведениями об объекте. Основная сложность состоит в том, чтобы доказать эти ошибки, так как Гос. учреждения опираются на данные Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которые зачастую содержат устаревшую или ошибочную информацию.

Фундамент сегодняшней правовой системы — это Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который кардинально изменил порядок. Ключевая идея этого закона заключается — в централизация, единообразие методик и внедрение риск-ориентированного подхода. В основе лежат методические указания, утвержденные Приказом Росреестра, которые предписывают использование методов массовой оценки.

На практике это означает, что кадастровая стоимость земельного участка не вычисляется как некая «средняя температура по больнице», а базируется на статистическом анализе рынка для определенных сегментов (категории земель, виды разрешенного использования). Но вот здесь, и начинается самое интересное — актуальные проблемы:

1. Это проблема достоверности исходных данных.

Законодательство (ФЗ-237 и подзаконные акты) обязывает Государственные Бюджетные учреждения использовать данные ЕГРН и иных государственных информационных ресурсов. Однако, как справедливо отмечает судебная практика, эти данные часто содержат ошибки или устаревшие сведения. Многие земельные участки до сих пор имеют «старую» категорию «земли населенных пунктов» для садоводства, хотя фактически они застроены и используются под коммерцию.

2. Оценщик, следующий букве методики, вынужден применять статистическую модель для «садовых» участков, получая заниженную стоимость. Но если данные ЕГРН точны, а стоимость завышена из-за некорректного определения сегмента рынка, возникает вторая проблема — массовый характер ошибок и несправедливость. Судебная практика по делам об оспаривании кадастровой стоимости (статья 22 Федерального закона № 237-ФЗ) пестрит примерами, когда собственники доказывают, что их участок, расположенный рядом с многоквартирным домом и имеющий инфраструктуру, оценен в разы ниже, чем соседний, назначение которого — ИЖС.
3. Процедура установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Закон предоставляет правообладателю право оспорить кадастровую стоимость, доказав ее несоответствие рыночной. Однако, как показывает анализ решений комиссий при Росреестре и судов (в частности, Верховного Суда РФ), бремя доказывания лежит на заявителе. И вот тут возникает «подводный камень»: суды и комиссии предъявляют жесткие требования к отчетам об оценке, выполненным независимыми оценщиками. Если оценщик использовал некорректные аналоги, не учел обременения или применил устаревшую методику, суд отклоняет иск. Более того, нередко суды общей юрисдикции отказывают в установлении стоимости в размере рыночной, если заявитель не обосновал, почему реальная рыночная цена отличается от кадастровой, установленной государством.
4. Влияние на налоговую нагрузку и ренту. Кадастровая стоимость является базой для налога на землю и расчета арендной платы за земли, находящиеся в публичной собственности (статья 390 НК РФ, Земельный кодекс РФ). И вот парадокс: закон (пункт 7 статьи 378.2 НК РФ) допускает, что если кадастровая стоимость участка больше рыночной и оспорена, то налогоплательщик может пересчитать налог за прошлые периоды. Но на практике это «оспорить» — долгий и дорогостоящий путь.
5. Наконец, проблема конфликта между публичными и частными интересами.

Государство стремится к объективной оценке для пополнения бюджета, а собственник — к минимальной стоимости. Это противоречие вылилось в огромное количество судебных исков. Судебная практика, в том числе постановления Пленума Верховного Суда РФ (например, Постановление № 28 от 30.06.2015 г.), пытается сгладить это противоречие, разъясняя, что кадастровая стоимость, установленная судом, применяется с первого налогового периода, в котором подано соответствующее заявление. Но это не решает проблему системного характера: пересмотр стоимости — это лишь точечное «лечение», а не исправление самой методики оценки.

Резюмируя, отметим, что законодатель пошел по пути централизации и автоматизации, но технические и методические недоработки, а также бюрократические барьеры оставляют массу пробелов.

Коррупционная составляющая — формально закон это исключил (ГБУ не может получать выгоду от завышения), но на практике регионы заинтересованы в высоком налоге, и методики часто считают так, чтобы стоимость не падала. Судебная практика сегодня вынуждена восполнять эти пробелы, постепенно вырабатывая критерии «справедливой стоимости», но это долгий и непредсказуемый процесс.

Список литературы:

[1] Атаманов, С. А. 324 с.– Кадастр недвижимости: учеб.- справ. пособие / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев. – М.: Букстрим, 2012.

[2] Бирюков, Б. М 367 с.– М.: Ось- 89, 2008. Правила землепользования и застройки территорий с учетом упрощенного порядка оформления прав граждан на земельные участки, установленного Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ / Б. М. Бирюков.

[3] Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях: учеб.-практ. пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Е. Л. Минина, В. В. Устюкова – М.: Проспект, 2010. – 656 с.

[4] Варламов, А. А. Кадастр недвижимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.

[5] Варламов, А. А. 265 с. – М.: КолосС, 2006. – Государственный земельный кадастр. В 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов.

[6] Волков, С. Н 336 с. Землеустройство и кадастр недвижимости : учеб. пособие / С. Н. Волков, А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: ГУЗ, 2010.

[7] Волков, С. Н 712 с. Региональное землеустройство / С. Н. Волков. – М.: КолосС, 2009.

[8] Григорьев, С.А., Атаманов, С.А. Введение в кадастровую деятельность: учебно-справочное пособие. / С.А. Григорьев, С.А. Атаманов – М.: Изд-во МИИГАиК, 2010. - 207 с.

[9] Даниленко, Е. П. Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2013. – 54 с. – Управление муниципальной собственностью и земельными ресурсами: учебно-методические материалы / Е. П. Даниленко.

[10] Донцов, Д. Г. 230 с. – Волгоград, 2005. – Кадастровые управляющие информационные системы в градостроительной деятельности: учеб. пособие по направлению 630100 «Архитектура» / Д. Г. Донцов, В. А. Игнатьев, Н. Г. Юш-кова.

[11] Золотова, Е. В. Градостроительный кадастр с основами геодезии: учеб. для вузов: Спец. «Архитектура» / Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. – М.: Архитектура - С, 2009. – 175 с.

[12] Золотова, Е. В. Основы кадастра: Территориальные информационные системы / Е. В. Золотова. – М.: Академический Проект, 2012. – 416 с.

References:

[1] Atamanov, S. A. 324 p. – Real estate cadastre: study. - ref. allowance/S. A. Atamanov, S. A. Grigoriev. - M.: Bookstream, 2012.

[2] Biryukov, B. M 367 p. – M.: Os-89, 2008. Land use and land development rules, taking into account the simplified procedure for registration of citizens' rights to land plots established by Federal Law No. 93-FZ/B. M. Biryukov of June 30, 2006.

[3] Bogolyubov, S. A. All about land relations: academic practice. allowance/S. A. Bogolyubov, E. A. Galinovskaya, E. L. Minina, V. V. Ustyukova - M.: Prospect, 2010. - 656 p.

[4] Varlamov, A. A. Real Estate Cadastre/ A. A. Varlamov, S. A. Galchenko. - M.: KolosS, 2012. - 680 s.

[5] Varlamov, A. A. 265 p. – M.: KolosS, 2006. – State Land Cadastre. In 6 vol. 5. Valuation of land and other real estate/A. A. Varlamov, A. V. Sevostyanov.

[6] Volkov, S. H 336 p. Land management and real estate cadastre: study. manual/S. N. Volkov, A. A. Varlamov, S. A. Galchenko. - M.: GUZ, 2010.

[7] Volkov, S. H 712 p. Regional land management/S. N. Volkov. - M.: KolosS, 2009.

[8] Grigoriev, S.A., Atamanov, S.A. Introduction to cadastral activities: training manual ./S.A. Grigoriev, S.A. Atamanov - M.: Publishing House MIIGAiK, 2010. - 207 s.

[9] Danilenko, E.P. Belgorod: Publishing House of BSTU named after V. G. Shukhov, 2013. - 54 p. – Management of municipal property and land resources: educational and methodological materials/E.P. Danilenko.

[10] Dontsov, D. G. 230 p. – Volgograd, 2005. – Cadastral management information systems in urban planning: study. manual in the direction of 630100 "Architecture "/D. G. Dontsov, V. A. Ignatiev, N. G. Yush-kova.

[11] Zolotova, E.V. Urban cadastre with the basics of geodesy: study. for universities: Special. "Architecture "/E. V. Zolotova, R. N. Skogoreva. - M.: Architecture - S, 2009. - 175 s.

[12] Zolotova, E.V. Fundamentals of the cadastre: Territorial information systems/E.V. Zolotova. - M.: Academic Project, 2012. - 416 s.