

Правовое значение кадастровой стоимости земельных участков

Ю.В. Васильчук

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

В статье анализируются вопросы, связанные с исследованием правового значения кадастровой оценки и кадастровой стоимости земельных участков. Целью работы является выявление практических аспектов осуществления в Российской Федерации кадастровой оценки земель и применения результатов определения кадастровой стоимости земель.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровая стоимость, кадастровая оценка земель.

С развитием земельно-имущественных отношений в Российской Федерации появилась потребность разработки нормативно-правовой базы, связанной с проведением государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с целью определения их кадастровой стоимости.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [5] (далее – ФЗ № 237), государственная кадастровая оценка – совокупность законодательно установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим законом. Под кадастровой стоимостью объекта недвижимости понимается полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 г. № 15-П «кадастровая стоимость представляет собой не объективно существующую безусловную величину, установленную (исчисленную и проверенную) в качестве действительной цены, обязательной для любых сделок с объектами недвижимости, а, как следует из части третьей статьи 3 Федерального закона Об оценочной деятельности в Российской Федерации, их предполагаемую (условную) стоимость, установленную в ходе корректного исполнения законных процедур государственной кадастровой оценки, которая считается достоверной, пока не пересмотрена по правилам оценочной деятельности с установлением в итоге столь же законной рыночной стоимости этих объектов» [17].

Особую значимость имеет проведение кадастровой оценки и определение кадастровой стоимости в отношении таких объектов

недвижимости, как земельные участки. Согласно п. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельный участок как объект права собственности и иных, предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки [1].

Вопрос о кадастровой оценке в последнее время приобретает все большую актуальности в сфере правоприменения, т. к. действующее законодательство значительно расширяет перечень юридически значимых действий, напрямую связанных с установлением кадастровой стоимости в результате государственной кадастровой оценки земель. Следует отметить, что наряду с кадастровой стоимостью земельного участка возможно установление рыночной стоимости земельного участка, в связи с чем нередко возникает вопрос о соотношении этих двух правовых величин. В силу п. 3 ст. 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

ЗК РФ в ряде случаев допускает возможность выбора между кадастровой стоимостью и рыночной оценкой земельного участка. Так, в соответствии с п. 12 ст. 39.11 ЗК РФ по выбору уполномоченного органа начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, является рыночная стоимость такого земельного участка или кадастровая стоимость, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. Подобная вариативность предусмотрена и при определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так можно ли считать кадастровую стоимость наиболее справедливой по сравнению с рыночной? Понятие справедливости по своему значению весьма близко к целесообразности. Как известно, целесообразность выражает соотношение между целью человека и деятельностью по объективации данной цели [14]. Поэтому с точки зрения публично-правового образования, кадастровая стоимость является величиной, отражающей наиболее вероятную стоимость земельного участка на определенный момент времени – на момент проведения государственной кадастровой оценки земель различных категорий. Следует отметить, что кадастровая оценка земель является достаточно сложной процедурой, не лишенной недостатков, несмотря на

то что, как справедливо утверждает Д.Е. Шереметьев, «к настоящему времени в России сформировался институт государственной кадастровой оценки, проводимой в соответствии с Законом о кадастровой оценке, бюджетные учреждения созданы и функционируют в каждом субъекте Российской Федерации, проведена государственная кадастровая оценка земель различных категорий и объектов капитального строительства, накоплен значительный опыт проведения подобных работ в субъектах Российской Федерации» [16]. Действительно, за последнее время в целях устранения проблем, связанных с государственной кадастровой оценкой объектов недвижимости, был разработан и принят ряд нормативных актов, включая ФЗ № 237, Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Федеральной службой по государственной регистрации, кадастру и картографии 04.08.2021 г. [11].

Новеллой, направленной на повышение качества выполнения работ по оценке объектов недвижимости, было введение института оценщиков: в соответствии со ст. 6 ФЗ № 237 определение кадастровой стоимости осуществляется специально созданным бюджетным учреждением (в Тверской области – ГБУ «Центр кадастровой оценки»).

Действующем законодательством, в частности ФЗ № 237, предусмотрена система мер, направленных на оперативное внесение изменений и корректировку кадастровой стоимости объектов недвижимости. В частности, в соответствии со ст. 20 данного Закона, бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, с которым вправе обратиться юридические и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления. На основании ст. 21 данного Закона возможна подача заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, например, при несоответствии определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке либо описки, опечатки, арифметической ошибки или иной ошибки, повлиявших на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости (табл. 1). Такое заявление подается в бюджетное учреждение или многофункциональный центр лично, регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая портал государственных и муниципальных услуг.

Таблица 1

**Статистика рассмотрения заявлений ГБУ Тверской области
«Центр кадастровой оценки» об исправлении ошибок,
допущенных при определении кадастровой стоимости¹**

Период		2023	1 квартал 2024	ИТОГО
Количество рассмотренных заявлений	ОКС	0	5	5
	ЗУ	106	9	115
Количество объектов недвижимости, в отношении которых поданы заявления	ОКС	0	5	5
	ЗУ	352	29	381
Принято решение по результатам рассмотрения заявления (количество ОН)	о необходимости пересчета	ОКС	0	4
	ЗУ	230	11	241
	об отказе в пересчете	ОКС	0	1
	ЗУ	122	18	140

Особо следует подчеркнуть, что определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в результате кадастровой оценки является предметом судебного контроля. В порядке административного судопроизводства осуществляется оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе земельных участков (гл. 25 Кодекса административного судопроизводства РФ) [4].

Безусловно, активное развитие законодательства в сфере государственной кадастровой оценки, единство методологии, создание системы специальных бюджетных учреждений по определению кадастровой стоимости, обязательность утверждения результатов государственной кадастровой оценки актом уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, возможность оперативного исправления ошибок на основании обращений заинтересованных лиц, гарантированность оспаривания в судебном порядке – все эти меры направлены на установление справедливой кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Вместе с тем нельзя не отметить, что государственная кадастровая оценка земель носит массовый характер, в отличие от рыночной оценки земельного участка. Более того, анализ правоприменительной, в том числе судебной, практики показывает, что кадастровая стоимость может значительно превышать рыночную оценку земельного участка. Так, административный истец обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении двадцати одного

¹ Данные предоставлены ГБУ Тверской области «Центр кадастровой оценки».

земельного участка. В обоснование заявленных требований указано, что административный истец является собственником данных объектов недвижимости. С определенной кадастровой стоимостью административный истец не согласен и полагает, что она не соответствует рыночной стоимости, в связи с этим он просил установить кадастровую стоимость в размере, определенном в отчете об оценке. Несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости. В соответствии со ст. 387–391 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ), ст. 65–66 ЗК РФ административный истец в отношении принадлежащих ему на праве собственности земельных участков является плательщиком земельного налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, в связи с этим наделен правом на оспаривание кадастровой стоимости земельных участков. Разрешая административный спор, суд первой инстанции исследовал и оценил представленные доказательства, пришел к обоснованному выводу об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости, подтвержденной заключением судебной оценочной экспертизы, которое признал надлежащим доказательством [18].

Представляется, что существенный разрыв между рыночной стоимостью земельного участка и кадастровой имеет существенные правовые последствия. В частности, оспаривание кадастровой стоимости и признание ее равной рыночной неизбежно повлечет изменение налоговых платежей в интересах налогоплательщиков, при этом скажется на прогнозах экономического развития публичных образований, т. к. приведет к сокращению поступлений в доходную часть бюджета. С другой стороны, повышение кадастровой стоимости создает дополнительную нагрузку, в том числе на собственников, арендаторов земельных участков, снижает инвестиционный потенциал территории и препятствует развитию предпринимательства. Существенные различия между двумя этими величинами не только способствуют росту споров, связанных с оспариванием кадастровой стоимости, но и создают правовую неопределенность, подрывая доверие к процедуре государственной кадастровой оценке земель.

В действующей редакции ЗК РФ регламентирована процедура изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Установливая особенности определения возмещения стоимости за изъятые земельные участки, законодатель закрепил в ст. 56.8 ЗК РФ, что при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, в то время как в предыдущих редакциях

ЗК РФ при определении размера возмещения стоимости использовалась кадастровая стоимость. Переход к определению размера выплат на основе рыночной стоимости земельного участка порождает споры о справедливости такого возмещения, т. к. собственники земельных участков в данном случае предпочли бы, что бы участки изымались у них для государственных или муниципальных нужд по кадастровой стоимости, как более высокой цене и обеспечивающей в данном случае более равноценное возмещение в связи с прекращением в принудительном порядке права собственности на земельный участок и иные объекты недвижимости не по их вине. В связи с этим многие правообладатели обращаются в суд, оспаривая сумму, подлежащую возмещению, а не решение органа публичной власти об изъятии у них земельного участка.

Следует отметить, что кадастровая оценка земель и земельных участков зависит от очень многих факторов и осуществляется в отношении земель различных категорий. В соответствии с ФЗ № 237 при определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться: обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой; характеристики окружающей территории земельного участка; существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

Анализ действующего законодательства позволяет определить практическую значимость государственной кадастровой оценки земель и, как следствие, определения кадастровой стоимости земельных участков, а также выделить следующие правоприменительные аспекты, раскрывающие юридическую значимость данной правовой категории.

Прежде всего, можно выделить, что согласно ст. 4 ФЗ № 237 кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Таким образом, кадастровая оценка земельного участка имеет ярко выраженную фискальную функцию, т. к. лежит в основе налогообложения земель. В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса

РФ (далее – НК РФ) налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ [2]. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных ст. 391 НК РФ. По общему правилу изменение кадастровой стоимости земельного участка в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), учитываются при определении налоговой базы, начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости (п. 1.1 ст. 391 НК РФ).

Однако этим не исчерпывается правовое значение государственной кадастровой оценки земель и кадастровой стоимости земельных участков.

Как уже отмечалось, кадастровая стоимость необходима для определения цены при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Кадастровая стоимость имеет важное значение при определении выкупной цены земельного участка, если земельный участок предоставляется в собственность без торгов. Так, в силу п. 3 ст. 39.4 ЗК РФ при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

На основе кадастровой стоимости земельных участков рассчитывается арендная плата в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности: в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется

исходя из принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости [10].

Также необходимо определение кадастровой стоимости земельных участков при установлении залоговой стоимости земельного участка. В п. 2 ст. 67 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закреплено положение, что залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем. Залоговая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения по соглашению залогодателя с залогодержателем может быть определена исходя из его кадастровой стоимости без проведения оценки рыночной стоимости такого земельного участка [9].

Особое правовое значение кадастровая стоимость имеет при решении вопроса о возможности перевода земель из одной категории в другую, в частности это касается сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения: в соответствии с ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50 % и более превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 4 ст. 79 ЗК РФ, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных п. 3, 6–8 ч. 1 данной статьи [6].

Важную роль играет кадастровая стоимость при установлении публичного сервитута, т. к. она имеет основополагающее значение при определении платы за публичный сервитут земельного участка. Согласно п. 4–5 ст. 39.46 ЗК РФ плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 % кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. Плата за публичный сервитут, установленный на 3 года и более, не может быть менее чем 0,1 % кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута. В случае если в отношении земельных участков и (или) земель кадастровая стоимость не определена, размер платы за публичный сервитут рассчитывается исходя из среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району (городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения.

Данные о кадастровой стоимости используются при определении размеров административных штрафов за земельные правонарушения. В качестве примера можно привести ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, устанавливающую ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. Например, для граждан это влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка в размере от 0,5 до 1 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 000 рублей [3].

Вопросы определения цены земельных участков в зависимости от кадастровой стоимости при определенных юридически значимых действиях регулируются, наряду с федеральными законами, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Например, п. 3.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливает: «В случае, если на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта (за исключением городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и предназначенном для ведения сельскохозяйственного производства, отсутствуют здания или сооружения и такой земельный участок предоставлен сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, указанные лица вправе приобрести земельный участок в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более пятнадцати процентов его кадастровой стоимости» [8]. В соответствии с п. 2 ст. 14 Закона Тверской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области»: «в случае, если на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения сельскохозяйственного производства, отсутствуют здания или сооружения и такой земельный участок предоставлен сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, указанные лица вправе приобрести земельный участок в собственность по цене, равной 15 процентам его кадастровой стоимости» [13].

Следует отметить, что определение выкупной цены в зависимости от кадастровой стоимости может иметь социально значимые цели, в том числе связанные со стимулированием соблюдения действующего законодательства, необходимостью поощрения отдельных видов деятельности. Так, в соответствии с п. 2 ст. 15 Закона Тверской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской

области» продажа без проведения торгов земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении 3 лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) и неустранимых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка, осуществляется по цене, равной кадастровой стоимости земельного участка, в случае, если предоставленный в аренду земельный участок приобретен в государственную собственность Тверской области в соответствии со ст. 6 и 8 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [7], в иных случаях – по цене, равной 20 % кадастровой стоимости земельного участка.

Также следует отметить, что при наличии определенных оснований кадастровая стоимость отдельного земельного участка может измениться в индивидуальном порядке вне зависимости от процедуры государственной кадастровой оценки земель. Так, изменение категории земельного участка или вида разрешенного использования повлияет на кадастровую стоимость земельного участка и, как следствие, на размер земельного налога, например.

Ставка по налогу устанавливается исходя из категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка, учтенных при определении кадастровой стоимости. Изменение кадастровой стоимости, произошедшее в текущем налоговом периоде в результате перевода земель из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, может быть учтено только со следующего налогового периода. При исчислении налога за конкретный налоговый период применяется налоговая ставка с учетом кадастровой стоимости исходя из категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка, установленных на 1 января налогового периода [12].

Как указал суд, признавая позицию инспекции Федеральной налоговой службы правомерной, увеличение кадастровой стоимости обусловлено тем, что в ЕГРН были внесены сведения об изменении в части вида разрешенного использования спорного земельного участка, а

не тем, что были утверждены новые результаты оценки или допущена ошибка определения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объекта, у которого изменен вид разрешенного использования на вид использования, который приводит к максимизации его кадастровой стоимости, не может быть равной кадастровой стоимости, определенной на день постановки спорного участка, с иным видом разрешенного использования на кадастровый учет [15].

Следует особо подчеркнуть возможность оспаривания в судебном порядке кадастровой стоимости земельных участков, что также влечет определенные правовые последствия, т. к. в результате такого оспаривания суд может признать кадастровую стоимость земельного участка завышенной и снизить ее, как следствие – уменьшится размер земельного налога, арендной платы, а для лиц, имеющих право на выкуп земельных участков, – размер выкупной цены и других платежей.

Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка имеет не только исключительно фискальное значение, но и играет социально значимую функцию как правовой способ стимулирования и поддержки определенных видов деятельности, в том числе в сфере сельского хозяйства и агропромышленного комплекса. Важной проблемой является поддержание определенного баланса между кадастровой стоимостью и рыночной. Возможность судебного оспаривания результатов кадастровой стоимости, действий или бездействий является достаточно эффективной и востребованной, о чем свидетельствует количество удовлетворенных исков, и одновременно показывает, что процедура определения кадастровой стоимости имеет недостатки и не позволяет в полной мере учесть характеристики земельного участка.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 15.10.2025 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2025 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ (ред. от 04.11.2025 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ (ред. от 31.07.2025 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ (ред. от 23.07.2025 г.) «О государственной кадастровой оценке» // СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2023 г.) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СПС «КонсультантПлюс».

7. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024 г.) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС «КонсультантПлюс».

8. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 31.07.2025 г.) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

9. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 31.07.2025 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2025 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

10. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 (ред. от 22.06.2024 г.) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

11. Приказ Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.11.2025).

12. Письмо ФНС России от 19.04.2017 г. № БС-4-21/7402@ «О расчете земельного налога в случае изменения категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка» (вместе с Письмом Минфина России от 14.04.2017 г. № 03-05-04-02/22593) // СПС «КонсультантПлюс».

13. Закон Тверской области от 09.04.2008 г. № 49-ЗО (ред. от 21.12.2024 г.) «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» (принят Законодательным Собранием Тверской области 27.03.2008 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

14. Булгаков В.В., Тетушкина М.Е. Кадастровая оценка земельных участков // Современные тенденции развития науки и технологий. 2017. № 2–6. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=28790162> (дата обращения: 10.11.2025).

15. Кадастровая стоимость при изменении вида разрешенного использования // Подборка судебных решений [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/kadastrovaya_stoimost_pri_izmenenii_vida_razreshennogo_ispolzovaniya/ (дата обращения: 10.11.2025).

16. Шереметьев Д.Е. Кадастровая оценка: нововведения и перспективы // Имущественные отношения в РФ. 2021. № 1 (232). С. 20–26.

17. Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 г. № 15-П «По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска» // СПС «КонсультантПлюс».

18. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 25.06.2024 по делу № 66а-1535/2024 (УИД 50OS0000-01-2023-000017-02) // СПС «КонсультантПлюс».

Об авторе:

ВАСИЛЬЧУК Юлия Владимировна – кандидат юридических наук, доцент, зав. кафедрой экологического права и правового обеспечения профессиональной деятельности ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет» (г. Тверь, ул. Желябова, 33), SPIN-код: 2840-5509; e-mail: Vasilchuk.YV@tversu.ru

The legal significance of the cadastral value of land plots

Yu.V. Vasilchuk

Tver State University, Tver

This article examines issues related to the legal significance of cadastral valuation and the cadastral value of land plots. The aim of the study is to identify practical aspects of land cadastral valuation in the Russian Federation and the application of cadastral valuation results.

Keywords: *land plot, cadastral value, cadastral valuation of land.*

About author:

VASILCHUK Yulia – PhD in Law, Associate Professor, Head at the Department of Environmental Law and Legal Support of Professional Activity of the Tver State University (Tver, Zhelyabova st., 33), SPIN-code: 2840-5509; e-mail: Vasilchuk.YV@tversu.ru

Васильчук Ю.В. Правовое значение кадастровой стоимости земельных участков // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2025. № 4 (84). С. 42–54.

Статья поступила в редакцию 10.12.2025 г.

Подписана в печать 10.12.2025 г.