



# РОССИЙСКИЙ СОЮЗ ПРОМЫШЛЕННИКОВ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

109240, Москва, Котельническая наб., д. 17  
Телефоны: (495) 663-04-04, 663-04-31  
Факс: (495) 663-04-32, E-mail: rspp@rspp.ru

Исх. № 1910/05

Дата «19» декабря 2022 г.

Руководителю  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

О.А.Скуфинскому

Уважаемый Олег Александрович!

Российский союз промышленников и предпринимателей подготовил предложения, касающиеся устранения недостатков государственной кадастровой оценки земельных участков для целей недропользования.

Направляем Вам указанные предложения и просим дать поручение по их проработке и реализации.

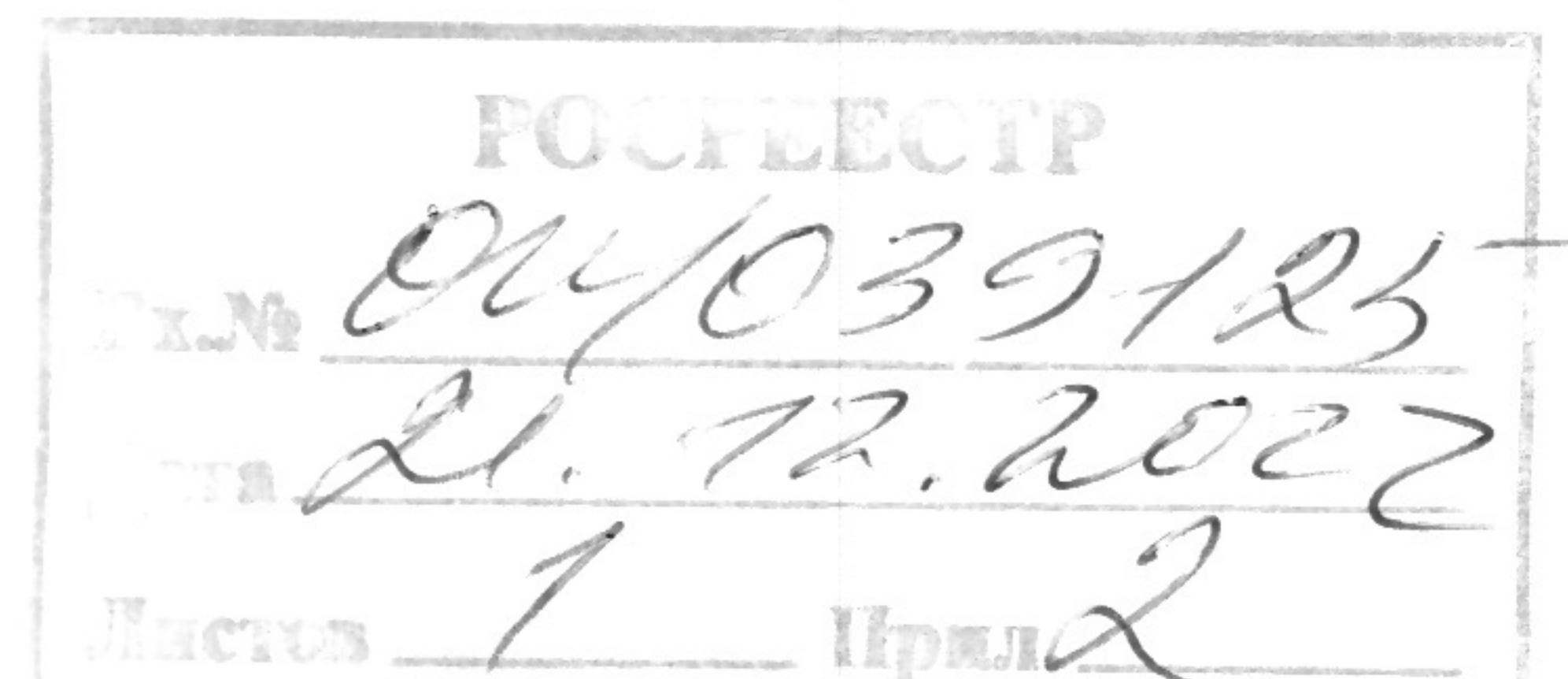
Приложение: на 2 л.

Президент Российской союза  
промышленников и предпринимателей

*Руководителю*  
*А.Шохин*

А.Шохин

Исп. Котелевская И.В.  
(495) 6630404 д. 1114



# **Предложения по совершенствованию государственной кадастровой оценки земельных участков для целей недропользования**

1. При проведении государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) на практике выбирается метод моделирования на основании удельных показателей кадастровой стоимости. Вместе с тем, такой метод не должен применяться в отношении участков для недропользования на основании главы VIII Методических указаний, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания).

Как предусмотрено в п. 49 Методических указаний, индивидуальный расчет применяется при определении кадастровой стоимости в случае невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости. Поскольку земельные участки для целей недропользования предоставляются без проведения торгов (на основании выданной лицензии на недропользование), в отношении них отсутствует рынок недвижимости, что соответствует указанным положениям Методических указаний о необходимости применения индивидуального расчета.

Государственные бюджетные учреждения по проведению кадастровой оценки (далее – ГБУ) отказывают в учете данных замечаний, ссылаясь на то, что применение индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости земельного участка не требуется ввиду возможности применения метода регрессионного (статистического) моделирования, метода типового (эталонного) объекта, в связи с чем величина кадастровой стоимости якобы соответствует сложившемуся уровню цен на аналогичные земельные участки.

Но в результате использования удельных показателей кадастровой стоимости в качестве объектов-аналогов принимаются земельные участки с видом разрешенного использования «под промышленное производство», кадастровая стоимость которых значительно выше, чем у участков под недропользование, без применения понижающих коэффициентов, которые должны использоваться при индивидуальном расчете.

В этой связи предлагаем дать необходимые разъяснения, которые позволяют ГБУ при проведении кадастровой оценки участков для целей недропользования руководствоваться п. 49 Методических указаний.

2. При проведении ГКО участки недропользования относят не к сегментам 06:010 – 06:014 «Недропользование», а к другим сегментам, что значительно увеличивает кадастровую стоимость участков. Это происходит в связи с тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного

использования (ВРИ) для некоторых участков, фактически используемых под недропользование, устанавливается иной ВРИ, например, «Энергетика», «Автомобильный транспорт», «Склады» и т.д. (при этом на участках располагаются объекты, предназначенные для обеспечения деятельности по недропользованию).

Считаем, что достаточным подтверждением/доказательством отнесения участка к недропользованию является проектная документация или технический проект разработки месторождения, подтверждающие, что объект участвует в технологическом процессе производственного цикла по добыче недр и относится к сегменту недропользования (п. 24 Методический указаний, утв. приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/336).

К сожалению, несмотря на то, что данные документы представлены в ГБУ, все замечания к проектам отчетов по некорректному отнесению участков недропользования к другим ВРИ в подавляющем большинстве случаев отклоняются по формальному признаку присвоения земельному участку другого наименования ВРИ, отличного от недропользования (например, по мнению ГБУ, ВРИ по документу «под ЛЭП» должен относиться к коду расчета ВРИ 03:011 «Коммунальное обслуживание», а не к ВРИ «Недропользование»). Считаем, что такая практика также требует более четкого контроля и корректировки.

3. Не учитывается расположение земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) и, соответственно, не учитывается корректировка на наличие ограничений, накладываемых ЗОУИТ. По мнению ГБУ, при проведении массовой оценки учет расположения участка в ЗОУИТ в совокупности с применением других расчетов не оказывает влияния на конечный результат кадастровой стоимости.

4. Требует корректировки формальный подход ГБУ к замечаниям по проектам отчетов, который может быть обусловлен небольшим сроком на рассмотрение замечаний (в том числе в связи с необходимостью проведения повторного расчета кадастровой стоимости в сжатые сроки), недостаточностью персонала, задействованного в процедура ГКО (например, в отчетах некоторых ГБУ указано, что к определению кадастровой стоимости всех земельных участков региона привлекалось по одному оценщику).