

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ / LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING

DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.2>

СОСТАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ПАСПОРТА, ПЛАНА И ОБЖАЛОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Научная статья

Гильманова Г.Э.^{1,*}

¹ ORCID : 0000-0003-0978-6532;

¹ Башкирский государственный аграрный университет, Уфа, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (sguzelru[at]mail.ru)

Аннотация

В статье рассмотрены порядок составления кадастрового паспорта, градостроительного плана, ситуационного плана и оспаривания кадастровой стоимости земельного участка. Кадастровый паспорт – это официальный документ, содержащий информацию о земельном участке и его характеристиках. Необходимыми документами для оформления кадастрового паспорта являются межевой план на земельный участок; технический план на дом, квартиру или иной объект капитального строительства; документы, которые подтверждают собственность прав. Следуя необходимым указаниям, порядком и требованиям, можно успешно осуществить оформление кадастрового паспорта, градостроительного и ситуационного планов, а также оспорить кадастровую стоимость земельного участка.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровый паспорт, межевой план, градостроительный план, ситуационный план.

DRAWING UP A CADASTRAL CERTIFICATE, PLAN AND APPEALING AGAINST THE CADASTRAL VALUE OF A LAND PLOT

Research article

Gilmanova G.E.^{1,*}

¹ ORCID : 0000-0003-0978-6532;

¹ Bashkir State Agrarian University, Ufa, Russian Federation

* Corresponding author (sguzelru[at]mail.ru)

Abstract

The article examines the procedure for drawing up a cadastral certificate, town-planning plan, situational plan and challenging the cadastral value of a land plot. A cadastral passport is an official document containing information about a land plot and its characteristics. The necessary documents for registration of a cadastral passport are a demarcation plan for a land plot; a technical plan for a house, flat or other capital construction object; documents that will confirm the ownership of rights. Following the necessary guidelines, procedures and requirements, it is possible to successfully execute a cadastral certificate, town-planning and situational plans, as well as to challenge the cadastral value of a land plot.

Keywords: land plot, cadastral certificate, demarcation plan, town-planning plan, situational plan.

Введение

Кадастровый паспорт – документ, в котором подробно описывается основные характеристики и параметры объекта недвижимости; обязателен при оформлении сделок купли-продажи, договора дарения, если планируется оформить в наследство квартиру, дом или земельный участок.

Запуск строительных работ без градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) на собственном объекте является невозможным. Данный документ устанавливает право на проведение строительно-монтажных работ и дальнейшую возможность ввода новых объектов в эксплуатацию. При возведении небольшого сооружения необходимо проявлять внимательность и тщательность. Перед приобретением земельного участка владелец обязан тщательно оценить его расположение, хозяйственные коммуникации и социальные объекты.

Для организации различного рода хозяйственной деятельности потребуется ситуационный план земельного участка. Данный план должен быть разработан квалифицированными специалистами с соблюдением всех действующих законодательных норм и стандартов.

Методы и принципы исследования

Цель исследования – изучение порядка составления кадастрового паспорта, градостроительного плана, ситуационного плана и оспаривания кадастровой стоимости земельного участка.

Основным методом исследования является изучение законодательных и нормативных актов, регулирующих кадастровые отношения. Анализ существующих кадастровых данных и документов, относящихся к конкретному земельному участку.

Принципами данного исследования являются законность, объективность, комплексность, точность и прозрачность.

Основные результаты

Кадастровый паспорт можно получить на любой объект недвижимости, обратившись к профессиональному кадастровому инженеру. Услуги по оформлению кадастрового паспорта включают в себя:

- сбор документов (осмотр, проверка подлинности, сбор недостающей информации);
- межевание территории (специалисты выезжают на объект и производят замеры);
- подготовка технических планов;
- оформление документов (инженеры передают всю информацию в офис ППК «Роскадастр»);
- получения кадастрового паспорта (присваивается уникальный кадастровый номер, и после регистрации объекта клиенту выдается кадастровый паспорт).

Документы, необходимые для оформления кадастровых паспортов:

- 1) межевой план земельных участков;
- 2) технический план домов, квартир или других объектов капитального строительства;
- 3) документы, подтверждающие владение правами.

Градостроительный план земельного участка. Целью проекта ГПЗУ является получение разрешения на начало строительно-монтажных работ или реконструкции, а также возможность рассчитать границы земельного участка для застройки после всех согласований (Рисунок 1).

Документы для получения ГПЗУ:

1. Письменное заявление о приеме документа.
2. Паспорт гражданина Российской Федерации.
3. Свидетельство о праве собственности на земельные участки с объектами (выписки) или иные документы, подтверждающие данный факт.

После подачи соответствующего заявления на официальном сайте и обращения в Многофункциональный центр (МФЦ) можно получить ГПЗУ. Выдача готового документа осуществляется в местной администрации по месту нахождения земельного участка. Срок выдачи ГПЗ составляет приблизительно 20 рабочих дней. Процедура бесплатная. Сроки рассмотрения заявления могут быть отложены на период от 3 до 6 месяцев, в основном из-за процесса утверждения документов. Срок действия эквивалентен 3 годам с даты выдачи. По истечении этого срока документ теряет силу. Если строительство не будет начато в течение 36 месяцев, срок действия документа не будет продлен. Вам необходимо получить новый документ. Ситуационный план земельного участка представляет собой принципиальную схему территории в виде чертежа с описанием близлежащей инфраструктуры (рис.2).

Он создается после завершения полевых работ, то есть после обследования местности специалистами. Чертеж содержит условные обозначения всех объектов, расположенных на участке и вблизи него:

- различных сооружений капитального строительства;
- внешних частей инженерных коммуникаций;
- состояния земельного участка.

Подготовка плана включает описание профессиональным геоморфологом всех видов сооружений на поверхности территории, а также скрытые коммуникации в подвале. Это на тот случай, если электрическая кабельная сеть будет проложена по земле. Когда все эти работы будут завершены, владелец земельного участка получит ситуационный план, на который будет обращено особое внимание. Основное направление, границы участка, расположение здания на нем, если объект важен для владельца, точные параметры и данные измерений, расстояние до участка и удаленность объекта на нем включены в ситуационный план. Таким образом, получается ситуационный план с обязательным упоминанием всех важных объектов, прилегающих к исследуемой территории (теплотрассы, газопроводы, водопроводы, канализация, электрические сети). Кроме того, на плане отображаются как положительные, так и отрицательные нюансы (наличие водоемов, лесов, промышленных зон, свалок, особо охраняемых природных территорий). Чтобы заказать статусный план земельного участка, необходимо собрать не обходимую информацию у исполнителя.

Сроки выполнения ситуационного плана составляет от 3 дней.

Подключение может быть проблематичным, поскольку те электросети объектов, которые ранее там существовали, могут изнашиваться или выходить из строя. А если документов на подключение нет, то нужно заказать ситуационный план земельного участка.

Обсуждение

Оспаривание кадастровой стоимости связано с желанием собственников снизить свои налоговые обязательства, поскольку налог и на имущество и землю рассчитываются исходя из кадастровой стоимости. Если кадастровая стоимость завышена, это может привести к неоправданно высоким налоговым платежам. Одной из основных причин оспаривания кадастровой стоимости является использование традиционных методов оценки, которые могут не учитывать уникальные характеристики конкретного объекта недвижимости. Оспаривание кадастровой стоимости действительно может создать дилемму для владельцев недвижимости. Необходимо выбрать либо процесс через комиссию или либо же можно обратиться в суд (рис.3). Оспаривание кадастровой стоимости через комиссию и в судебном порядке требует основательного подхода и подготовки.

1. Оспаривание через комиссию. Недостаточно предоставить пакет документов. Необходимо подготовить аргументированный ответ с четким обоснованием того, почему кадастровая стоимость должна быть снижена. Это включает в себя:

- сравнительный анализ с аналогичными характеристиками;
- оценку состояния объектов недвижимости и их функций, которые могут повлиять на стоимость;
- оценку состояния объекта недвижимости и его функций;
- оценку состояния объекта недвижимости и его функций;
- оценку состояния объекта недвижимости и его функций, которые могут повлиять на стоимость функции;
- оценка состояния имущества и его функций;
- оценка состояния имущества и его функций;

- оценка состояния имущества и процесса может занять от 1 месяца до 1,5 лет, в зависимости от сложности дела и загруженности персонала комиссии. Важно быть готовым к возможным задержкам.

2. Обжалование в судебном порядке. Важно активно участвовать в судебных заседаниях, чтобы отстаивать свою позицию. Это требует хорошей подготовки и понимания всех аспектов дела. Процесс обжалования в судебном порядке может занять более 80 рабочих дней, в зависимости от сложности дела и графика судебных заседаний. Процесс оспаривания кадастровой стоимости требует тщательной подготовки и внимания к деталям. Работа с экспертами, понимание всех этапов и соблюдение сроков помогут значительно увеличить шансы на успешное оспаривание. Это также помогает минимизировать финансовые риски и более эффективно управлять налоговыми обязательствами. Существует 2 основные причины для проведения процедуры пересмотра кадастровой стоимости.

1. Выявление ошибок, допущенных в процессе установления кадастровой стоимости объектов; например, в ходе процедуры оценки была использована неверная информация о виде разрешенного использования, дате строительства объекта или строительных материалах для отделки стен квартиры и т.д.

2. Кадастровая стоимость должна определяться в соответствии с рыночной ценой, которая привязана к определенной дате.

Достоверность информации при установлении кадастровой стоимости складывается из нескольких составляющих. Таким образом, это как площадь объекта недвижимости, так и его местоположение. Этот аспект также определяет, располагается ли объект в пределах санитарно-защитной зоны или иных специальных территориях. Таким образом, при оценке помещения или здания даже материал стен имеет значение, наряду с уровнем износоустойчивости объекта, его текущим состоянием, а также необходимостью проведения аварийных работ или минимального ремонта. Что собой представляет досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости?

Обычно заявления о перерасчете кадастровой стоимости, направленные в специализированную комиссию по разрешению аналогичных споров, рассматриваются в среднем в течение одного месяца с момента их регистрации. С этого момента, в течение одной недели, владелец объекта и местный орган власти, в юрисдикции которого находится объект, получают уведомление от комиссии с указанием конкретного времени для анализа ситуации и пересмотра кадастровой стоимости.

Комитет обязан проинформировать вышеуказанных участников о принятом решении без промедления более чем на 1 неделю. Если причиной пересмотра кадастровой стоимости является неверная информация об участке или другом объекте недвижимости при установлении кадастровой стоимости, комиссия имеет право принять следующие меры:

- Отклонить заявку и подтвердить кадастровую стоимость. Важно соблюсти условие, при котором используемая информация по-прежнему будет восприниматься как достоверная.

- Изменить результат определения кадастровой стоимости. Здесь нам необходимо доказать достоверность данных. В ситуациях, когда причиной спора стало определение рыночной цены дома, квартиры или участка, комиссия также имеет право принять одно из 2-х решений:

- Осуществить оценку кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством о рынке.

- Отказать в удовлетворении заявки.

В любом случае, каждое решение, принятое комиссией, может быть оспорено в судебном порядке. Клиент имеет право защитить результаты установления кадастровой стоимости в суде. При этом итоги, принятые членами комиссии, не будут являться предметом судебного разбирательства. Заявитель вправе оспорить в суде как установленную кадастровую стоимость объекта, так и окончательное решение комиссии, вынесенное в ходе рассмотрения спора о кадастровой стоимости.

Условия, которые может обозначить истец, включают: пересмотр кадастровой стоимости с выявлением неточных данных о квартирах или земельных участках, учтенных при определении кадастровой стоимости, а также выявление ошибок в технической документации или в государственном реестре; возможность обжаловать решения или действия комиссии. Поскольку дело относится к разным судебным инстанциям, одновременно начать спор невозможно рассмотрение нескольких претензий вместе с кадастровой стоимостью. Если владелец недвижимости намерен вернуть переплаченные налоги, ему прежде всего необходимо дождаться решения суда по результатам анализа административных претензий, после чего он сможет подать новое заявление о взыскании средств за излишнюю уплату. Ответчиками по делам оспаривания кадастровой стоимости являются: во-первых, суды республик, краев и областей, куда направляются дела по спорным вопросам данной области; во-вторых, Роскадастр, который является второй стороной в спорах о кадастровой стоимости и который ранее утвердил результаты оценки. Важно отметить, что для процесса оспаривания кадастровой стоимости установлен законом определенный срок. В таком спорном случае можно обратиться в суд в течение 5 лет с даты представления пересмотренных результатов в соответствующий орган.

Процент положительных результатов судебных разбирательств значительно выше, чем в случаях внесудебного оспаривания кадастровой стоимости. Прежде чем принять решение о необходимости оспаривания кадастровой стоимости, следует оценить финансовую составляющую ситуации. Установление ставок налога на имущество физических лиц регулируется законами субъектов Российской Федерации. Например, налог на квартиру стоимостью около 2000 тысяч рублей, но не более 5000 тысяч рублей, составит 0,2% годовых. Если стоимость превышает 5000 тысяч рублей, ставка составит 0,3% в год. В процессе оценки 5000 тысяч квартир налоговый кредит составит 10 тысяч рублей в год. Если цена квартиры уже составляет 5100 тысяч, то сумма налога составит 153000 рублей в год. Таким образом, пересмотр кадастровой стоимости за год позволит сэкономить 53000 рублей. Расходы, определенные судом или комиссией, актуальны только до следующей процедуры государственной оценки. И это притом, что, согласно закону, при внедрении новой процедуры оценки можно учитывать первоначальные результаты, которые оспаривал и кадастровую стоимость, допустим, цена объекта составляет не более 1000 тысяч рублей. В этом случае ставка налога

составит 0,1% годовых. Для такой квартиры сумма налога составит 1 тысячу рублей в год. Если она оценивается в 900 тысяч рублей, то налоговый кредит будет равен 9000 рублей в год.

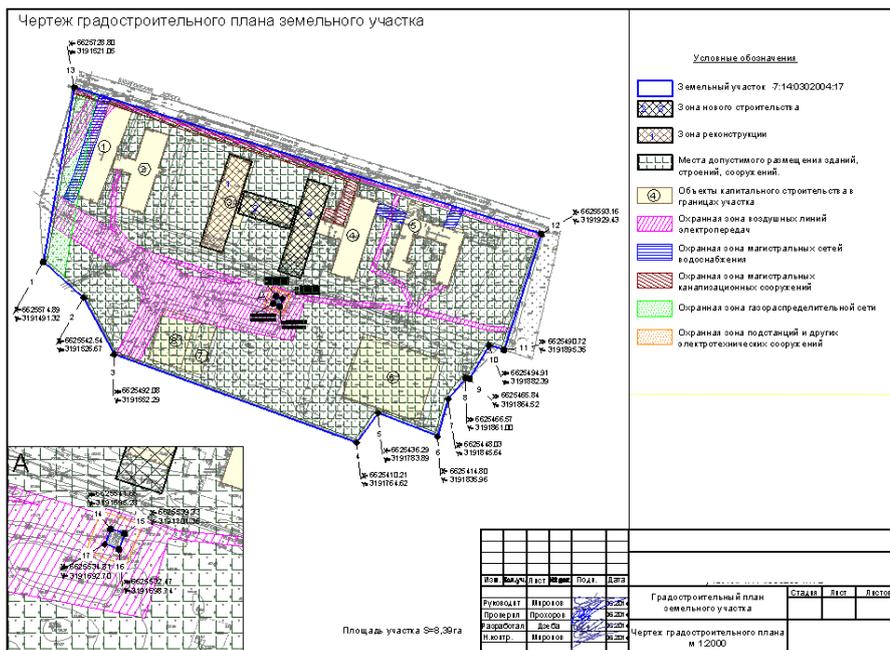


Рисунок 1 - Градостроительный план земельного участка
DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.2.1>

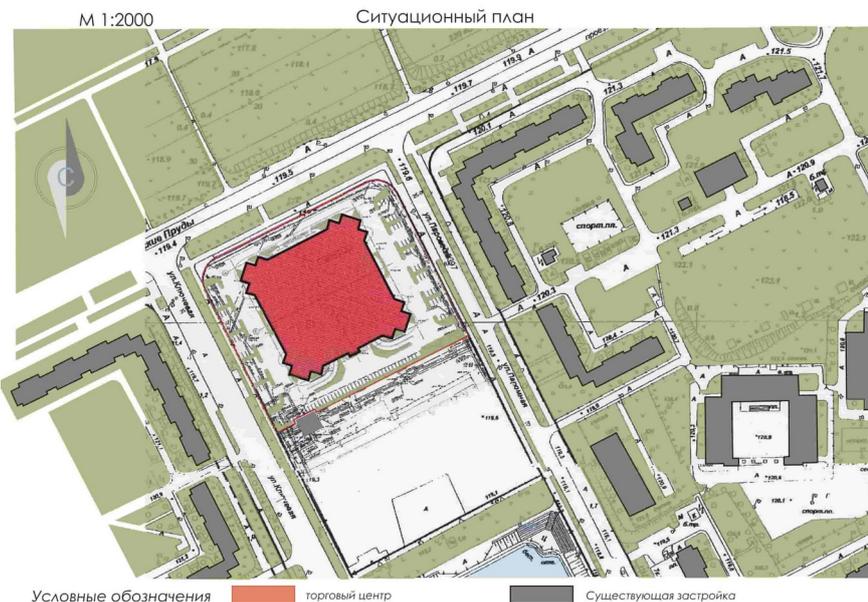


Рисунок 2 - Ситуационный план
DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.2.2>



Рисунок 3 - Этапы оспаривания кадастровой стоимости
DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.2.3>

Заключение

В целом, как оформление кадастрового паспорта, так и оспаривание кадастровой стоимости требуют тщательного подхода и соблюдения всех необходимых процедур, который позволит обеспечить законность и точность всех действий.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон : [от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024)].
2. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592.
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон : [от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023)].
4. Варламов А.А. Организация и планирование кадастровой деятельности / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; под ред. А.А. Варламова. — Москва : ФОРУМ, 2015. — 191 с.
5. Варламов А.А. Организация и планирование кадастровой деятельности / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; под общ. ред. А.А. Варламова. — М.: Форум: НИЦ ИНФРА-М, 2015. — 192 с.
6. Варламов А.А. Кадастровая деятельность / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; под ред. А.А. Варламова. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2015. — 255 с.
7. Варламов А.А. Кадастровая деятельность / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; под общ. ред. А.А. Варламова. — М.: Форум: НИЦ ИНФРА-М, 2015. — 256 с.
8. Гильманова Г.Э. Технологические схемы подготовки технических планов для различных видов объектов недвижимости / Г.Э. Гильманова // Российский электронный научный журнал. — 2023. — № 1 (47). — С. 22–31.
9. Гильманова Г.Э. Межевой план как результат кадастровой деятельности / Г.Э. Гильманова // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. — 2023. — № 2 (73). — С. 244–247.
10. Кадастровые работы. — URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/v-kakikh-sluchayakh-nuzhno-obrashchatsya-k-kadastrovomu-inzheneru-230721/> (дата обращения: 18.09.24).

Список литературы на английском языке / References in English

1. Rossijskaja Federacija. Zakony. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii [Russian Federation. Laws. Land Code of the Russian Federation] : Federal Law : [dated 10/25/2001 No. 136-FZ (as amended on 08.08.2024) (with amendments and additions, effective from 09/01/2024)]. [in Russian]
2. Ob utverzhdenii formy i sostava svedenij mezhevogo plana, trebovanij k ego podgotovke [On approval of the form and composition of the information of the boundary plan, requirements for its preparation]: Order of the Federal Register of 14.12.2021 N P/0592. [in Russian]
3. Rossijskaja Federacija. Zakony. O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti [Russian Federation. Laws. On State Registration of Real estate] : Federal Law : [No. 218-FZ of July 13, 2015 (as amended on 03/18/2023)]. [in Russian]
4. Varlamov A.A. Organizacija i planirovanie kadastrovoj dejatel'nosti [Organization and planning of cadastral activity] / A.A. Varlamov, S.A. Galchenko, E.I. Avrunev; ed. by A.A. Varlamov. — Moscow : FORUM, 2015. — 191 p. [in Russian]

5. Varlamov A.A. Organizacija i planirovanie kadastrovoj dejatel'nosti [Organization and planning of cadastral activity] / A.A. Varlamov, S.A. Galchenko, E.I. Avrunev; gen. ed. by A.A. Varlamov. — M.: Forum: SIC INFRA-M, 2015. — 192 p. [in Russian]
6. Varlamov A.A. Kadastruvaja dejatel'nost' [Cadastral activity] / A.A. Varlamov, S.A. Galchenko, E.I. Avrunev; ed. by A.A. Varlamov. — Moscow : FORUM : INFRA-M, 2015. — 255 p. [in Russian]
7. Varlamov A.A. Kadastruvaja dejatel'nost' [Cadastral activity] / A.A. Varlamov, S.A. Galchenko, E.I. Avrunev; gen. ed. by A.A. Varlamov. — M.: Forum: SIC INFRA-M, 2015. — 256 p. [in Russian]
8. Gilmanova G.E. Tehnologicheskie shemy podgotovki tehničeskix planov dlja različnyh vidov ob'ektov nedvizhimosti [Technological schemes for the preparation of technical plans for various types of real estate] / G.E. Gilmanova // Rossijskij jelektronnyj nauchnyj žurnal [Russian Electronic Scientific Journal]. — 2023. — № 1 (47). — P. 22–31. [in Russian]
9. Gilmanova G.E. Mezhevoj plan kak rezul'tat kadastrovoj dejatel'nosti [Boundary plan as a result of cadastral activity] / G.E. Gilmanova // Vestnik Michurinskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta [Bulletin of the Michurinsk State Agrarian University]. — 2023. — № 2 (73). — P. 244–247. [in Russian]
10. Kadastruvye raboty [Cadastral works]. — URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/v-kakikh-sluchajakh-nuzhno-obrashchatsya-k-kadastruvomu-inzheneru-230721/> (accessed: 09.18.24). [in Russian]