

Методические разъяснения  
для собственников земельных участков  
по применению назначения земельного участка  
в соответствии с Генеральными планами  
и Правилами землепользования и застройки поселений  
для оптимизации налогооблагаемой базы  
относительно спорных земельных участков  
на территории Воронежской области

# Государственная кадастровая оценка земельных участков, используемых в сельском хозяйстве

Слайд 1

в соответствии с ФЗ № 237 и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336

осуществление ГБУ ВО «ЦГКО ВО»\* государственной кадастровой оценки земельных участков



группировка объектов оценки в расчетные группы в зависимости от вида разрешенного использования, содержащегося в сведениях ЕГРН\*\*



в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям

коды ВРИ, относящиеся к сельскому хозяйству

см. Приложение 1

сегмент 1

«Сельскохозяйственное использование»  
(УПКС\*\*\* 2 - 20 руб./кв.м)

сегмент 6

«Производственная деятельность»  
(УПКС СХ ПРОМ 20 - 100 руб./кв.м  
УПКС ПРОМ 100 - 2500 руб./кв.м)

Вид разрешенного использования (далее – ВРИ) – это направления деятельности, которые можно осуществлять на земельном участке

Наименования, описания и коды ВРИ изложены в классификаторе, утвержденном приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412

ГБУ ВО «ЦГКО ВО»\* - Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Воронежской области»  
ЕГРН\*\* - Единый государственный реестр недвижимости  
УПКС\*\*\* - удельный показатель кадастровой стоимости (значения в соответствии с отчетом № 2-2022 от 22.09.2022 об итогах ГКО ЗУ)

# Способы изменения кадастровой стоимости земельных участков

## Обращение собственника (или иного заинтересованного лица):

1 в ИОВО\* или ОМС\*\* с заявлением о принятии решения об установлении соответствия ВРИ классификатору\*\*\*

2 в ППК «Роскадастр» с заявлением об изменении ВРИ\*\*\*\*

3 в ГБУ ВО «ЦГКО-ВО» с заявлением об исправлении ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости\*\*\*\*\*

4 в ДИЗО\*\*\*\* торговым отчетом в комиссии по рассмотрению споров с результатами определения кадастровой стоимости\*\*\*\*\*

5 в суд с целью обжалования результатов кадастровой оценки\*\*\*\*\*

\*ИОВО – исполнительные органы Воронежской области

\*\*ОМС - органы местного самоуправления

\*\*\*Классификатор – классификатор видов разрешенного использования земельных участков (утв. приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412)

\*\*\*\*ППК «Роскадастр»- публично-правовая компания «Роскадастр»

\*\*\*\*\*ДИЗО – департамент земельных и имущественных отношений Воронежской области



# Установление соответствия ВРИ классификатору

1  
Обращение собственника в ИОБВ или ОМС  
с заявлением о принятии решения об установлении  
соответствия ВРИ классификатору

в соответствии ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ  
«О внесении изменений в земельный кодекс Российской  
Федерации и отдельные законодательные акты»



решение об установлении  
соответствия  
между:

в течение 1 месяца со  
дня поступления  
заявления

разрешенным использованием,  
указанным в заявлении

И

ВРИ, установленным  
классификатором ВРИ



Данное решение - основание для внесения изменений  
в сведения ЕГРН о ВРИ  
Кадастровая стоимость определяется на дату оценки (ретроспективно)

## Изменение ВРИ по решению собственника

2

Обращение собственника в ППК «Роскадастр»  
с заявлением об изменении ВРИ

в соответствии со ст. 33  
Федерального закона от 13.07.2015  
N 218-ФЗ «О государственной  
регистрации недвижимости»

в соответствии с ч. 2 ст. 16 Федерального закона  
от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной  
кадастровой оценке»

в течение 3 рабочих дней со  
дня внесения сведений в ЕГРН

Роскадастр направляет сведения  
в ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

в соответствии с ч. 4, 7 ст. 16 Федерального закона  
от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной  
кадастровой оценке»

в течение 13 рабочих дней

ГБУ ВО «ЦГКО ВО» определяет  
кадастровую стоимость и направляет  
сведения в ППК «Роскадастр»

в соответствии с ч. 1 ст. 34 Федерального закона  
от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной  
регистрации недвижимости»

не позднее 15 рабочих дней

Роскадастр вносит кадастровую  
стоимость в сведения ЕГРН

Дата, по состоянию на которую определена кадастровая  
стоимость - дата внесения измененной характеристики ВРИ  
земельного участка в сведения ЕГРН (не ретроспективно)



# Исправление ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости

Слайд 5

3

в соответствии со ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

в случае, если в ходе ГКО ЗУ в отношении объекта оценки произведена ошибочная сегментация, не соответствующая ВРИ объекта оценки

В качестве основания для исправления ошибки возможно предоставить один из следующих документов:

- решение ИОВО (или ОМС) об установлении соответствия разрешенного использования Классификатору
  - письмо от ИОВО (или ОМС) с указанием зоны, установленной в соответствии с ПЗЗ\*, а также с указанием на предполагаемое соответствие установленного ВРИ видам разрешенного использования, определенным ПЗЗ в данной зоне
  - в случае уведомления ИОВО (ОМС) о мотивированном отказе в установлении соответствия ВРИ Классификатору - иные документы, подтверждающие ВРИ, соответствующий фактическому использованию и не противоречащие сведениям, содержащимся в ЕГРН
- Кадастровая стоимость определяется на дату оценки (ретроспективно)

Требования к заявлению об исправлении ошибок приведены на сайте ГБУ ([https://cgko-vrn.ru/valuation/order\\_for\\_correct](https://cgko-vrn.ru/valuation/order_for_correct))

## Оспаривание в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

4

Обращение собственника или иного заинтересованного лица в ДИЗО с рыночным отчетом в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

в соответствии со ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

в случае, если в ходе ГКО ЗУ в отношении объекта произведена сегментация, соответствующая ВРИ объекта оценки, но определенная кадастровая стоимость существенно выше рыночной

Кадастровая стоимость определяется на дату оценки (ретроспективно)

Подробная информация о работе комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при ДИЗО приведена на сайте ГБУ (<https://cgko-vrn.ru/valuation/committee>)



# Приложение 1

Наименование вида использования	Код расчета вида использования	Код ВРИ в соответствии с Классификатором	Диапазон УПКС в соответствии с отчетом № 1-2022 от 22.09.2022 об итогах ГКО ЗУ, руб./м2.
<b>1. СЕКТОР "Сельскохозяйственное использование"</b>	<b>01:000</b>	<b>1.0</b>	<b>2-10</b>
Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования <b>01.020 - 01.060</b>	01:010	1.1	2-10
Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	01:020	1.2	2-10
Овощеводство в целом, связанное с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	01:030	1.3	2-10
Овощеводство в открытом грунте	01:031	1.3	2-10
Овощеводство тепличное	01:032	1.3	2-10
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур в целом	01:040	1.4	2-10
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Травы	01:041	1.4	2-10
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур. Кустарники	01:042	1.4	2-10
Садоводство в целом, связанное с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	01:050	1.5	2-10
Садоводство плодое	01:051	1.5	2-10
Садоводство ягодно-кустарниковое	01:052	1.5	2-10
Садоводство. Виноградники	01:053	1.5	2-10
Садоводство. Ягодники	01:054	1.5	2-10
Выращивание льна и конопли	01:060	1.6	2-10
Животноводство в целом, связанное с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Включает коды расчета вида использования <b>01.080 - 01.086</b>	01:070	1.7	2-10
Скотоводство. Хозяйственная деятельность, связанная с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)	01:080	1.8	2-10
Скотоводство. Сенокошение, выпас, производство кормов, за исключением кодов расчета вида использования <b>01.082 - 01.084</b>	01:081	1.8	2-10
Скотоводство. Оленеводство	01:082	1.8	2-10
Скотоводство. Овцеводство	01:083	1.8	2-10
Скотоводство. Коневодство	01:084	1.8	2-10
Скотоводство молочное. Выращивание скота для получения молочной продукции	01:085	1.8	2-10
Скотоводство мясное, за исключением кодов расчета вида использования <b>01.082 - 01.084</b> . Выращивание скота для получения мясной продукции	01:086	1.8	2-10
Пчеловодство в целом. Разведение, содержание и использование пчел и иных полезных насекомых	01:120	1.12	2-10
Пчеловодство. Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых, за исключением кода расчета вида использования <b>01.122</b>	01:121	1.12	2-10
Рыбоводство в целом. Разведение и (или) содержание, выращивание объектов рыбоводства (аквакультуры), за исключением кода расчета вида использования <b>01.132</b>	01:130	1.13	7-20
Рыбоводство. Водные объекты, предназначенные для рыбоводства	01:131	1.13	7-20
Научное обеспечение сельского хозяйства в целом	01:140	1.14	2-10
Научное обеспечение сельского хозяйства. Растениеводство. Выращивание опытных образцов	01:141	1.14	2-10
Научное обеспечение сельского хозяйства. Животноводство. Сенокошение, выпас, производство кормов	01:142	1.14	2-10



# Приложение 1

Ведение личного подсобного хозяйства на полевых земельных участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений	01:160	1.16	2-10
Питомники в целом	01:170	1.17	2-10
Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян	01:171	1.17	2-10
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур	02:012	2.1	2-10
Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур	02:015	2.1.1	2-10
Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота	02:022	2.2	2-10
Блокированная жилая застройка. Разведение декоративных и плодовых, ягодных, овощных культур	02:033	2.3	2-10
<b>6. СЕКТОР "Производственная деятельность"</b>	<b>06:000</b>	<b>6.0</b>	
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения скота, хранения кормов	01:087	1.8	20-100
Скотоводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для переработки продукции	01:088	1.8	20-100
Звероводство в целом. Разведение в неволе ценных пушных зверей	01:090	1.9	20-100
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:091	1.9	20-100
Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:092	1.9	20-100
Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц, в том числе водоплавающих	01:100	1.10	20-100
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:101	1.10	20-100
Птицеводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:102	1.10	20-100
Свиноводство в целом	01:110	1.11	20-100
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов	01:111	1.11	20-100
Свиноводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки продукции	01:112	1.11	20-100
Пчеловодство. Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	01:122	1.12	20-100
Рыбоводство. Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), зданий и сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции рыбоводства	01:132	1.13	20-100
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	01:150	1.15	100-2500
Питомники. Размещение сооружений, необходимых для выращивания и реализации продукции, указанной в коде расчета вида использования <u>01:171</u>	01:172	1.17	100-2500
Обеспечение сельскохозяйственного производства в целом. Включает коды расчета вида использования <u>01:181, 01:182</u>	01:180	1.18	100-2500
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники	01:181	1.18	100-2500
Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	01:182	1.18	100-2500