

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ определен следующий порядок проведения государственной кадастровой оценки:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. До 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, за исключением полномочий по утверждению и опубликованию результатов определению кадастровой стоимости, реализовывал Росреестр.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки (Заказчик), направляет его копию в Росреестр в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

2. Формирование перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке осуществляется по запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости Росреестром в порядке, определенном приказом Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648. В перечень включаются объекты недвижимости, учтенные в едином государственном реестре недвижимости (ранее государственный кадастр недвижимости) на дату формирования перечня.

3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки. Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.

Заказчик работ в срок не более чем пять рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в Росреестр информацию о Заказчике и исполнителе работ по определению кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости. Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа. Требования к содержанию и оформлению отчета об определении кадастровой стоимости определены приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382.

При предоставлении исполнителем работ по определению кадастровой стоимости отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме упакованного (архивированного) электронного документа, необходимо наличие усиленной квалифицированной электронной подписи в отдельном файле (с отсоединенной электронной подписью) для обеспечения просмотра представленных документов без применения специального программного обеспечения в целях недопущения нарушений принципа открытости и общедоступности.

В течение трех рабочих дней с даты составления проекта отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа и соответствующего требованиям к отчету, исполнитель работ направляет такой проект отчета в Росреестр и в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, о чем извещает заказчика работ.

В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему Росреестр в течение трех рабочих дней с даты получения такого проекта отчета включает его в фонд данных государственной кадастровой оценки на двадцать рабочих дней (за исключением случаев, предусмотренных порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда).

С 1 апреля 2015 года замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки любыми заинтересованными лицами в течение двадцати рабочих дней с даты включения такого проекта отчета.

В случае внесения исполнителем работ изменений в проект отчета об определении кадастровой стоимости по итогам анализа представленных к такому проекту отчета замечаний изменения подлежат внесению в такой проект отчета в течение срока, когда осуществляется его включение в фонд данных государственной кадастровой оценки, по мере представления замечаний и в течение не более чем пятнадцать рабочих дней с даты истечения указанного срока.

По истечении всех указанных сроков исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости, включающий в себя справку, содержащую информацию о всех представленных к такому проекту отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту отчета об определении кадастровой стоимости.

5. Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.

6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости заказчиком осуществляется в течение 20 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости. В трехдневный срок после утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик направляет копию акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, в Росреестр.

7. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в единый государственный реестр недвижимости (ранее государственный кадастр недвижимости) осуществляется ФГБУ «ФКП Росреестра» (в соответствии с приказом Росреестра от 18.10.2016 № П/0515). Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в единый государственный реестр недвижимости (ранее государственный кадастр недвижимости).

Законодательством об оценочной деятельности предусмотрена возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в арбитражном суде.

ПОНЯТИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Что такое кадастровая стоимость?

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ.

2. Что такое государственная кадастровая оценка?

Государственная кадастровая оценка – совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

3. Что такое модель оценки?

В соответствии с действующим законодательством при проведении оценки оценщик в случае, если это позволяет рынок недвижимости, на основе ценовой информации этого рынка осуществляет статистическое (математическое) моделирование – строятся модели оценки для каждой оценочной группы.

Модель оценки – уравнение, составленное оценщиком, с использованием которого определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Модель включает несколько переменных (ценообразующих факторов), которые, согласно выводам оценщика, влияют на величину кадастровой стоимости.

Например, в качестве ценообразующего фактора может применяться местоположение объекта недвижимости – район расположения объекта, материал стен, наличие инфраструктуры).

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путём подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранную оценщиком.

Как правило, при подстановке соответствующих объекту недвижимости значений в модель оценки получается удельная стоимость объекта недвижимости (стоимость в расчете на 1 кв. метр – удельный показатель

кадастровой стоимости), умножение которой на площадь объекта недвижимости и дает результирующую кадастровую стоимость.

4. Что такое оценочная группа?

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки объекты недвижимости, стоимость которых определяется в ходе проведения государственной кадастровой оценки, распределяются оценщиками по группам по принципу «схожести», подобности. Например, земельные участки под многоквартирными домами в одном населенном пункте. Для группы моделируется единая оценочная формула (модель оценки), на основе которой рассчитывается величина кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, входящих в группу.

5. Что такое ценообразующий фактор?

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика объекта недвижимости (например, расстояние до объектов инфраструктуры, местоположение, наличие коммуникаций), влияющая, согласно выводам оценщика, на стоимость объекта недвижимости.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и их выбор осуществляется оценщиком.

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путём подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, определённую оценщиком.

6. Что такое удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)?

Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) – кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости (кв.м.).

7. Что такое индивидуальная оценка (когда она применяется)?

В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки оценщик вправе принять решение оценить объект недвижимости индивидуально.

В результате такой оценки составляется отдельный отчет, в котором содержится информация о том, как проведена оценка. Такие отчеты являются частью отчета о кадастровой оценке, который можно скачать из карточки отчета.

8. Что такое поправочный коэффициент?

Поправочный коэффициент – величина, определяемая оценщиком и применяемая в целях нивелирования специфических колебаний модели относительно отдельного (отдельных) ценообразующих факторов. Например, поправочный коэффициент (понижающий стоимость) может быть применен в случае наличия у оценщика информации о принадлежности объекта недвижимости к фонду ветхого, аварийного жилья.

Коэффициент определяется оценщиком самостоятельно. При определении кадастровой стоимости результирующая стоимость умножается на поправочный коэффициент (при его наличии).

9. Что такое ценовая информация и как её посмотреть?

Объектами ценовой информации выступают объекты недвижимости, сходные по основным экономическим, эксплуатационным, техническим и другим характеристикам с соответствующей оценочной группой, которые в течение исследуемого периода (при проведении оценки это, как правило, год-два) либо были выставлены на продажу, либо в отношении них были заключены договора купли-продажи.

Для просмотра сведений о ценовой информации, соответствующей сложившемуся уровню рыночных цен и использованной оценщиком при построении модели оценки, следует в карточке объекта недвижимости нажать ссылку «Посмотреть» (под блоком «Описание ценообразующих факторов объектов оценки, использованных при построении модели оценки»).

В результате откроется окно, в котором приведены основные характеристики объектов ценовой информации.

Для просмотра характеристик каждого объекта ценовой информации следует в открывшемся окне нажать кнопку «Посмотреть».

Для возврата в предыдущее окно необходимо в правом верхнем углу нажать крестик «Закрыть».

Чтобы вернуться к просмотру карточки отчёта, следует в открывшемся окне нажать кнопку «Вернуться».

11. Что такое системная техническая ошибка?

Системная техническая ошибка – описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости.

13. Что такое системная методологическая ошибка?

Системная методологическая ошибка – несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке, допущенное при определении кадастровой стоимости нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости.

ДОКУМЕНТЫ, КАСАЮЩИЕСЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Документы, связанные с применением положений Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

- [приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226](#) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»
- [постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2017 № 523](#) «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки»
- [приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846](#) «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»
- [приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74](#) «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»
- [приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284](#) «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»
- [приказ Минэкономразвития России от 30.06.2017 № 317](#) «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»
- [приказ Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73](#) «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости,
- в том числе формы предоставления таких разъяснений»
- [приказ Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620](#) «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

2. Фонд данных государственной кадастровой оценки

- [приказ Минэкономразвития России от 16.06.2017 № 291](#) «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»

3. Документы, связанные с применением положений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- [приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297](#) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- [приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298](#) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- [приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299](#) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
- [приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508](#) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»
- [приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328](#) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»
- [приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611](#) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- [приказ Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648](#) «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»
- [приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382](#) «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»

- [приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514](#) «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости»
- [приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263](#) «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»
- [приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114](#) «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости»