

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

ФГБУ «ФКП Росреестра»

17.06.2021 № 13/1-00235/21

на № _____ от _____

О рассмотрении письма

На письмо от 21 мая 2021 г.
№ ТО/037968/21

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра рассмотрело письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 21 мая 2021 г. № 10-0028-ЕК/21 и по первому вопросу сообщает.

Согласно части 2 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее – заявление об установлении рыночной стоимости) может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

В соответствии с частью 7 статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Требования к порядку определения рыночной стоимости и к отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости установлены законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Статьей 11 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что дата определения стоимости объекта оценки должна быть указана в отчете об оценке объекта оценки.

Таким образом, для целей установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в порядке, предусмотренном статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, датой, по состоянию на которую проводится рыночная оценка объекта недвижимости, является дата определения актуальной рыночной стоимости объекта оценки, соответствующей происходящим на рынке недвижимости изменениям, которая указана в приложенном к заявлению об установлении рыночной стоимости отчете об оценке, определенная не позднее шести месяцев до даты подачи указанного заявления.

Следует отметить, что в решении об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, форма которого утверждена приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0287, в обязательном порядке указывается дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

По второму вопросу.

Согласно статье 7 Федерального закона № 237-ФЗ определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки, а также определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой

изменение их кадастровой стоимости, осуществляется бюджетными учреждениями, созданными субъектами Российской Федерации и наделенными полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетные учреждения), в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (далее – Методические указания).

Дата, по состоянию на которую бюджетным учреждением осуществляется определение кадастровой стоимости в соответствии со статьями 14 и 16 Федерального закона № 237-ФЗ, установлена соответственно пунктами 1.2 и 12.1 Методических указаний (1 января года проведения государственной кадастровой оценки).

В соответствии с частью 2 статьи 11 Федерального закона № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка единых недвижимых комплексов (далее – ЕНК) не проводится.

Пунктом 3 части 1 статьи 3 Федерального закона № 237-ФЗ предусмотрено, что кадастровая стоимость ЕНК – сумма кадастровых стоимостей объектов недвижимости, указанных в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и объединенных в такой ЕНК, которые определяются с учетом функционирования в составе ЕНК данных объектов недвижимости.

Частью 2 статьи 17 Федерального закона № 237-ФЗ установлено, что в случае образования ЕНК, изменения состава указанных в статье 133.1 ГК РФ объектов недвижимости, объединенных в ЕНК, изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости, объединенных в ЕНК, подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение (далее – ФГБУ) в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 3 Федерального закона № 237-ФЗ в пятидневный срок со дня таких изменений или образования ЕНК рассчитывает кадастровую стоимость такого ЕНК и вносит в ЕГРН сведения о ней.

При этом Федеральным законом № 237-ФЗ не установлена дата определения кадастровой стоимости ЕНК.

Учитывая, что государственная кадастровая оценка ЕНК не проводится, кадастровая стоимость ЕНК рассчитывается путем суммирования кадастровых стоимостей объектов недвижимости, объединенных в такой ЕНК, Росреестр полагает, что кадастровая стоимость ЕНК, рассчитанная в соответствии с частью 2 статьи 17 Федерального закона № 237-ФЗ, не обладает такой характеристикой определенных в рамках статей 14 и 16 Федерального закона № 237-ФЗ кадастровых стоимостей объектов недвижимости, как дата определения кадастровой стоимости.

Для целей оспаривания кадастровой стоимости в соответствии со статьей 22 Федерального закона № 237-ФЗ рыночная стоимость объекта недвижимости (в том числе включенного в состав ЕНК) определяется независимым оценщиком на дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость такого объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость одного или нескольких объектов недвижимости, объединенных в ЕНК, в порядке, предусмотренном статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ может быть установлена в размере их рыночной стоимости на любую произвольную дату, в том числе отличную от даты, по состоянию на которую бюджетным учреждением осуществляется определение кадастровой стоимости в соответствии со статьями 14 и 16 Федерального закона № 237-ФЗ. В этом случае даты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, объединенных в ЕНК, могут существенно различаться.

Таким образом, Росреестр рекомендует при внесении в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости ЕНК, рассчитанной в соответствии с частью 2 статьи 17 Федерального закона № 237-ФЗ, не указывать дату определения такой кадастровой стоимости.

Вместе с тем применение кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации,

регулируется статьей 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ и статьей 18 Федерального закона № 237-ФЗ.

По третьему вопросу.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 269-ФЗ) положения статьи 21 Федерального закона № 237-ФЗ применяются также для исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, установленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ.

В соответствии с решением исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, полномочия по приему и рассмотрению заявлений об исправлении ошибок, а также полномочия по исправлению ошибок могут быть переданы бюджетному учреждению.

При этом исправление бюджетным учреждением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, осуществляется в отношении результатов, полученных в рамках проведения государственной кадастровой оценки и утвержденных органом, принявшим решение о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии со статьей 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ, в порядке, предусмотренном статьей 21 Федерального закона № 237-ФЗ.

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в ЕГРН и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в порядке, предусмотренном статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ, на основании приказа Росреестра от 12 мая 2015 г. № П/210 осуществляется ФГБУ.

В случае применения ФГБУ при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости неверного удельного показателя кадастровой стоимости

вследствие ошибочного отнесения земельного участка к определенной группе видов разрешенного использования, соответствующая ошибка может быть исправлена в порядке, предусмотренном статьей 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии

Э.У. Галипин