

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО
от 19 января 2023 г. N 13-0375-АБ/23**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмом Российского союза промышленников и предпринимателей по вопросу определения кадастровой стоимости земельных участков для целей недропользования сообщает.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее - Федеральный закон N 237-ФЗ) кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

Согласно статье 14 Федерального закона N 237-ФЗ при определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336 (далее - Методические указания).

Согласно пункту 7 Методических указаний при отсутствии рынка объектов недвижимости или при наличии недостатка наблюдаемых рыночных цен на территории субъекта Российской Федерации определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночно ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что при невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение), вводятся соответствующие корректировки.

При наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, также вводятся соответствующие корректировки.

Необходимо учитывать полные сведения о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения кадастровой стоимости, в том числе о месте нахождения, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании.

Исходя из положений статьи 21 Федерального закона N 237-ФЗ, несоответствие определения кадастровой стоимости положениям Методических указаний является ошибкой, допущенной при определении кадастровой стоимости.

Бюджетным учреждением учитывается, что ошибкой также является допущенное при определении кадастровой стоимости искажение данных об объекте недвижимости, на основании

которых определялась его кадастровая стоимость, в том числе:

1) неправильное определение условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта недвижимости, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное или ветхое состояние объекта недвижимости, степень его износа, нахождение объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории);

2) использование недостоверных сведений о характеристиках объекта недвижимости при определении кадастровой стоимости.

Методическими указаниями предусмотрено, что замечания, связанные с определением кадастровой стоимости, направленные в том числе с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, на основании статьи 21 Федерального закона N 237-ФЗ (далее - замечания), касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, представленных в перечне объектов недвижимости, предусмотренном Порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0283 (далее - Перечень), учитываются путем замены недостоверных сведений достоверными сведениями о характеристиках объекта недвижимости, если недостоверность таких сведений выявлена бюджетным учреждением.

Замечания относительно некорректного учета фактического использования объекта недвижимости, приведшего к его некорректному отнесению к группе видов использования, рассматриваются при наличии представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих его фактическое использование.

В случае ошибочного учета недостоверных сведений о виде разрешенного использования объекта недвижимости бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости исходя из достоверной информации о виде разрешенного использования, подтвержденной бюджетным учреждением.

Замечания, касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости и не содержащихся в Перечне, рассматриваются с учетом представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих недостоверность таких сведений, при их представлении.

В случае подтверждения в результате проверки недостоверности использованных сведений (или отсутствия существенных для определения стоимости характеристик) осуществляются соответствующие изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости, если такие сведения влияют на его кадастровую стоимость.

Если при рассмотрении замечания относительно расчетной (основной) части, включая использованную при этом рыночную информацию и саму выбранную модель определения кадастровой стоимости, выявлены нарушения, осуществляется исправление нарушений в части кадастровой стоимости объектов недвижимости, если такие нарушения влияют на их кадастровую стоимость.

Замечания относительно недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости (в том числе отсутствие сведений о каких-либо характеристиках), не являющихся ценообразующими факторами в используемой модели оценки, не свидетельствуют о нарушении,

если дополнительная проверка ее обоснованности свидетельствует о неискажении кадастровой стоимости и, соответственно, не требуют внесения исправлений.

В случае если при расчете кадастровой стоимости не учтены обязательные к рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость сведения о местоположении земельного участка, нахождении его в границах зоны с особыми условиями использования территории, отсутствие рыночной информации, влияющие на величину кадастровой стоимости, такие характеристики должны быть дополнительно учтены в модели оценки кадастровой стоимости.

В случае если выявленное бюджетным учреждением нарушение влияет на кадастровую стоимость иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных, изменения вносятся в отношении всех объектов недвижимости, на которые распространяется данное нарушение.

Обращаем внимание, что в случае принятия решения об отказе в исправлении ошибок в таком решении должны быть приведены все основания его принятия, в том числе с указанием страниц (разделов) отчета, содержащих информацию о том, что при оценке конкретного объекта недвижимости заявленные ошибки не были допущены.

Просим бюджетные учреждения учесть вышеуказанную информацию при реализации полномочий, предусмотренных Федеральным законом N 237-ФЗ, в том числе при определении кадастровой стоимости земельных участков для недропользования, которые относятся к объектам недвижимости с ограниченным рынком, в связи с чем может возникать недостаток наблюдаемых рыночных цен на соответствующие объекты недвижимости.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ
