

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к письму Правительства Сахалинской области  
от 15.11.2018 № 1.2-5093/18

### ИНФОРМАЦИЯ

#### **к заседанию Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам на тему: «О проблемах кадаст- ровой оценки объектов недвижимости»**

В целях совершенствования института кадастровой оценки и нормативного регулирования порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества принят Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ), который вступил в силу с 1 января 2017 года.

Согласно нормам Закона № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Принцип единства методологии определения кадастровой стоимости означает применение всеми государственными кадастровыми оценщиками единой методики. В настоящее время методика проведения государственной кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости утверждена Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226.

Направляем информацию о наличии проблем, связанных с применением Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Приказ), положений Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также предложения по их решению.

## **1. Предоставление перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.**

Статьей 12 Закона № 237-ФЗ, разделом II Приказа предусмотрено проведение подготовительных мероприятий к проведению государственной кадастровой оценки, включающих в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, до 1 января года определения кадастровой стоимости.

В целях качественного проведения подготовительного этапа государственной кадастровой оценки, а именно, качественного сбора и обработки исходных данных (в том числе с использованием автоматизированных систем оценки недвижимости), необходимо предоставление данных, формируемых в соответствии со статьей 13 Закона № 237-ФЗ.

**Предложение:** в связи с тем, что Законом № 237-ФЗ не предусмотрено предоставление перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), ранее 1 января года определения кадастровой стоимости, необходимо на законодательном уровне установить обязанность предоставления (не реже 2-х раз за период, предшествующий году определения кадастровой стоимости) Перечня Росреестром по запросу бюджетных учреждений (уполномоченных органов субъектов Российской Федерации).

## **2. Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.**

Статьей 12 Закона № 237-ФЗ определено, что сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Пунктом 2.2 Приказа определено, что для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивается предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации.

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственные бюджетные учреждения не обладают правом бесплатного получения сведений из ЕГРН (ст. 63).

На практике возникает необходимость получения бюджетным учреждением сведений из ЕГРН, в том числе, для уточнения сведений об объектах недвижимости, информации о наличии/отсутствии зарегистрированных прав и обременений.

**Предложение:** внести изменения в законодательство в части наделения бюджетных учреждений полномочиями на запрос сведений из ЕГРН на бесплатной основе.

### **3. Сбор информации о рынке объектов недвижимости.**

В соответствии со ст. 3 Закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В соответствии с разделом 4 Приказа бюджетными учреждениями осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, включающий, в том числе, информацию о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости.

На законодательном уровне отсутствует обязанность участников рынка, Росреестра предоставления необходимой бюджетным учреждениям информации о ценах сделок.

**Предложение:** обязать организации, оказывающие услуги по сопровождению сделок (имеют информацию о предложениях на рынке и, в ряде случаев, о цене сделки), Росреестр (обладает достоверной информацией о цене сделки, указанной в документах, предоставляемыми сторонами сделки):

- вести учет предложений/сделок;
- предоставлять результаты учета в бюджетные учреждения по их запросам.

#### **4. Предоставление бюджетным учреждениям информации, предусмотренной Законом № 237-ФЗ, Приказом.**

Для целей реализации разделов 4, 5 Приказа, статьей 12 Закона № 237-ФЗ предусмотрена обязанность предоставления имеющейся в распоряжении информации по запросу бюджетного учреждения для федеральных органов исполнительной власти и подведомственных им организаций, органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций, в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.

При этом, при сборе информации для целей проведения государственной кадастровой оценки бюджетные учреждения также обращаются к юридическим и физическим лицам, не являющимся органами государственной власти и органами местного самоуправления. Зачастую запросы остаются без должного ответа, либо вообще без такового.

**Предложение:** установить обязанность, ответственность за предоставление необходимой бюджетным учреждениям информации для органов, организаций, физических лиц, вне зависимости от их организационно-правовой формы.

#### **5. Установление фактического использования.**

Разделом 1 Приказа определено, что под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием.

Для целей Приказа фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

В соответствии с положениями Закона № 218-ФЗ в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) вносятся вид или виды разрешенного использования объектов недвижимости, и соответственно, выгружаются в Перечень, при этом вид (виды) разрешенного использования зачастую не отражают смысл фактического использования объектов недвижимости, указанного в акте уполномоченного органа, который являлся основанием для проведения кадастрового учета (например, в акте указан вид разрешенного ис-

пользования: общественно-деловая застройка, фактическое использование указано: индивидуальный жилой дом).

**Предложение:** предусмотреть возможность внесения в ЕГРН и выгрузки в Перечень фактического использования объектов недвижимости (при его наличии в сведениях ЕГРН).

#### **7. Застроенность земельного участка.**

Согласно разделу 1 Приказа при расчете кадастровой стоимости следует учитывать факт застроенности земельных участков. При этом, в настоящий момент, сведения ЕГРН содержат сведения о наличии объектов капитального строительства на земельных участках не в полном объеме (в связи с ранее действовавшим порядком ведения ГКН), следовательно, применять данное условие Приказа в отношении всех объектов оценки не представляется возможным.

**Предложение:** синхронизировать требования Приказа и фактического наличия соответствующих сведений в ЕГРН.

#### **8. Обработка информации о виде разрешенного использования земельных участков.**

В соответствии с разделом 3 Приказа необходимо осуществить обработку Перечня, в том числе, проставить код вида разрешенного использования, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, при этом, в соответствии с требованиями порядка формирования Перечня, установленными приказом 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» (далее – Приказ № 74), атрибут Utilization LandUse является необязательным. В представленном в адрес министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской

области Перечне (по поручению Росреестра, в 2017 году), данный элемент в XML-файлах отсутствует).

**Предложение:** внести изменения в требования Приказа № 74, в части определения атрибута Utilization LandUse обязательным.

#### **9. Предоставление в Росреестр информации, необходимой для ведения ЕГРН.**

В соответствии со статьей 8 Закона № 237-ФЗ бюджетные учреждения обязаны представлять в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, имеющуюся в распоряжении бюджетного учреждения информацию, необходимую для ведения ЕГРН. При этом, состав, сроки и порядок предоставления таких сведений не определен.

**Предложение:** определить состав, сроки и порядок предоставления таких сведений.

#### **10. Ежеквартальное предоставление в орган регистрации прав информации о данных рынка недвижимости, полученной в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 7 Закона № 237-ФЗ.**

В соответствии с вышеуказанной нормой бюджетные учреждения обязаны ежеквартально предоставлять в Росреестр информацию о данных рынка недвижимости, при этом формат предоставления сведений, согласно сведениям официального сайта Росреестра, является рекомендуемым, XML-схема не утверждена.

**Предложение:** установить порядок, формат предоставления соответствующих сведений (либо исключить данное положение из Закона № 237-ФЗ).

#### **11. Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенный ст. 16 Закона № 237-ФЗ.**

В соответствии с положениями приказов Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка»,

от 18.03.2011 № 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости», кадастровая стоимость в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки (в случае, если осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных земельных участков и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик земельных участков, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости), определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, либо на основании решения данного органа – подведомственными ему государственными бюджетными учреждениями, а именно, органом регистрации прав.

При этом, частью 1 статьи 16 Закона № 237-ФЗ установлено, что определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществляется бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Часть 2 статьи 16 Закона № 237-ФЗ устанавливает, что орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, влекущих за собой изменение его кадастровой стои-

мости, направляет в бюджетное учреждение информацию о таких сведениях, т.е. данная часть устанавливает правила направления соответствующих сведений исключительно при изменении их количественных и (или) качественных характеристик. При этом, в соответствии с частью 4 статьи 16 Закона № 237-ФЗ, определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном настоящей статьей, осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня поступления из органа регистрации прав в бюджетное учреждение сведений об объекте недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости. По смыслу данной части, можно полагать, что данное правило распространяется на все случаи определения кадастровой стоимости в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона № 237-ФЗ.

Частями 4, 6 статьи 16 Закона № 237-ФЗ установлен срок в 5 рабочих дней как для определения кадастровой стоимости, так и для получения необходимой информации об объекте недвижимости, в случае ее недостаточности.

**В связи с вышесказанным, требуют разъяснения следующие положения Закона № 237-ФЗ:**

1. Порядок передачи органом регистрации прав соответствующих полномочий бюджетным учреждениям;
  2. Сроки направления органом регистрации прав сведений об объекте недвижимости, необходимых для определения кадастровой стоимости для вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них;
  3. Будет ли разработано специальное программное обеспечение для реализации положений статьи 16 Закона № 237-ФЗ;
  4. Возможность изменения сроков, установленных частями 4, 6 статьи 16 Закона № 237-ФЗ.
-