

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

ПИСЬМО

от 19 января 2023 г. N 13-0388-АБ/23

О РАССМОТРЕНИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по результатам рассмотрения предложений по совершенствованию государственной кадастровой оценки земельных участков для целей недропользования, направленных письмом, в бюджетные учреждения, созданные субъектами Российской Федерации и наделенные полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение), направлено информационное письмо от 19 января 2023 г. N 13-0375-АБ/23 о необходимости учета полных и достоверных сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости земельных участков, а также обязательного исправления ошибок, допущенных при проведении государственной кадастровой оценки.

Вместе с тем необходимо отметить, что в соответствии с частью 2 статьи 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, 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, утвержденными приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336 (далее - Методические указания).

Методические указания определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением.

При определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 49 Методических указаний (пункт 3 Методических указаний).

В соответствии с пунктом 49 Методических указаний индивидуальный расчет применяется при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- 1) необходимости определения стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;
- 2) необходимости определения стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
- 4) необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых объектов недвижимости.

Исходя из положений пункта 61 Методических указаний, к земельным участкам сегмента "Производственная деятельность" для целей Методических указаний относятся коды расчета видов использования земельных участков 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014 (земельные участки с видом использования "Недропользование" согласно приложению N 1 к Методическим

указаниям).

Определение кадастровой стоимости земельных участков предусматривает следующую последовательность действий:

- 1) группировка земельных участков различных видов использования;
- 2) определение УПКС земельных участков каждой группы (подгруппы);
- 3) расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Определение кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014 осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Методических указаний без учета оборотоспособности земельных участков.

Методическими указаниям также предусмотрено, что выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется бюджетным учреждением исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения или наименования объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости.

Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, должен быть обоснован.

Учитывая изложенное, индивидуальный расчет производится в случае невозможности применения методов массовой оценки. Таким образом, определение кадастровой стоимости земельных участков для недропользования методами массовой оценки с соответствующим обоснованием не является нарушением требований Методических указаний.

Согласно пункту 2 Методических указаний в качестве вида использования учитываются вид (виды) разрешенного использования, назначение или наименование объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

В случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного использования, определенному (установленному) в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в ЕГРН по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки, на основании поданной в бюджетное учреждение декларации о характеристиках объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Росреестра от 24 мая 2021 г. N П/0216 (далее - декларация), для целей Методических указаний в качестве вида использования принимается такое фактическое использование объекта недвижимости.

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 (пункт 67 Методических указаний).

Таким образом, сведения о фактическом использовании земельного участка могут быть учтены в случае подачи в бюджетное учреждение декларации либо документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих фактическое использование объекта недвижимости.

В то же время необходимо иметь в виду, что в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) правовой режим земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. В отношении земельного участка в соответствии с

федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется (не осуществляется в соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Дополнительно сообщаем, что Федеральным законом N 237-ФЗ предусмотрен механизм, направленный на уточнение кадастровой стоимости после утверждения результатов государственной кадастровой оценки.

На основании статьи 21 Федерального закона N 237-ФЗ бюджетные учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, рассматривают заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (далее - заявления).

Ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

- 1) несоответствие определения кадастровой стоимости положениям Методических указаний;
- 2) описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

При рассмотрении заявлений 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.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ
