



АССОЦИАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ
БЮДЖЕТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

ОГРН: 1180726006416,
ИНН: 725025563, КПП: 072501001
117105, г. Москва, 1-й Нагатинский проезд, дом 2, стр 7
тел.: 8 (800) 201-20-56,
е - mail: abu-ko@mail.ru
www: <http://abu-ko.ru>

Руководителю Росреестра

О.А. Скуфинскому

ул. Воронцово поле, д.4а 109830
г. Москва

Исх.Р109-98 от 29.03.2021

О предоставлении разъяснений

Уважаемый Олег Александрович!

В соответствии с п. 6 Приложения к Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 6 августа 2020 г. N П/0284 "Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки", файлы в формате XML, составляемые бюджетным учреждением и включаемые в приложения к основной части Отчета, формируются с использованием актуальных по состоянию на дату определения кадастровой стоимости объектов недвижимости XML-схем, размещаемых на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Актуальной схемой, размещенной на данный момент, является схема «V02_STD_Cadastral_Cost». В соответствии с этой схемой, обязательными к заполнению элементами являются CadastralCost (кадастровая стоимость, руб.) и Specific_CadastralCost (Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/м²). При этом, каждая из величин должна быть округлена до сотых, т.е. до копеек.

Особо следует отметить, что в действующей редакции методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке бюджетное учреждение определяет именно кадастровую стоимость объектов недвижимости. Величина удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) является промежуточным элементом расчета, а также используется для контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости применяются методы статистического моделирования, применения средневзвешенных величин, относительных и абсолютных корректировок кадастровой стоимости. При этом, на каждом этапе расчетов промежуточных величин, как правило, не происходит математического округления чисел. Округляется до сотых лишь итоговый результат расчета – кадастровая стоимость объекта недвижимости. И данный результат является математически проверяемым.

Для исполнения требования, установленного описанной выше xml схемой в части выгрузки величины УПКС, производится деление кадастровой

стоимости на площадь объекта недвижимости. Частное от деления является, как правило, бесконечной десятичной дробью, которая округляется до сотых и записывается в соответствующий xml файл. При обратном перемножении округленного УПКС на площадь объекта зачастую выявляются расхождения полученной кадастровой стоимости с кадастровой стоимостью, определенной Учреждением, в пределах 0,5%. Исключить такого рода несоответствие можно лишь применяя дополнительную обработку результатов оценки на этапе формирования отчетных документов, однако при этом будет утеряна проверяемость результатов оценки (подстановка в математические формулы значений факторов стоимости приведет к иной кадастровой стоимости).

Орган регистрации прав в целом ряде субъектов, проводя форматологический контроль, указывает данное расхождение как ошибку и отказывается принимать результаты определения кадастровой стоимости.

В связи с этим, просим дать разъяснение, происходит ли хранение в ЕГРН в каком-либо виде величины УПКС объекта недвижимости и регламентировано ли каким-нибудь документом требование о полном совпадении величины произведения УПКС, указанного в xml файле и площади объекта с его кадастровой стоимостью, указанным в этом же xml файле.

С уважением,
Председатель Ассоциации



Мельдебеков И.Б.

**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.gov.ru

30.04.2021 № 13/1-00114/21

на № _____ от _____

Председателю
Ассоциации государственных
бюджетных учреждений
по кадастровой оценке

И.Б. Мельдебекову

abu-ko@mail.ru

О рассмотрении письма

На письмо от 30 марта 2021 г.

№ ОП/009260/21

Уважаемый Искандер Булатович!

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра рассмотрело письмо Ассоциации государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке от 29 марта 2021 г. № Исх.Р109-98 и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по вопросу, изложенному в указанном письме, полагаем возможным отметить следующее.

Статьей 3 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) предусмотрено, что государственная кадастровая оценка – совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона № 237-ФЗ процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом № 237-ФЗ и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке,

утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (далее – Методические указания).

Вместе с тем в соответствии с пунктом 6 Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденных приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0284, файлы в формате XML, составляемые бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетное учреждение), и включаемые в приложения к основной части отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее – отчет), формируются с использованием актуальных по состоянию на дату определения кадастровой стоимости объектов недвижимости XML-схем, размещаемых на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Размещенная на официальном сайте Росреестра XML-схема V02_STD_Cadastral_Cost содержит элемент Specific_CadastralCost (Удельный показатель кадастровой стоимости) в связи с чем сведения об удельных показателях кадастровой стоимости объектов недвижимости подлежат включению в файлы в формате XML, формируемые бюджетным учреждением.

В соответствии с пунктами 10.1 – 10.4 Методических указаний бюджетным учреждением проводится контроль качества результатов определения кадастровой стоимости.

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проводится выборочная проверка моделей определения кадастровой стоимости.

Исходя из положений Методических указаний результат считается подтвержденным только в случае, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

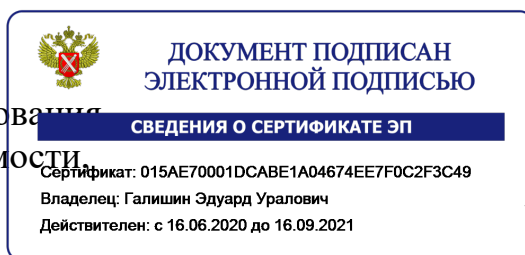
При этом Методическими указаниями не предусмотрена проверка соответствия величины кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения государственной кадастровой оценки, значению кадастровой

стоимости, полученному путем умножения округленного до сотых значения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь объекта недвижимости.

Дополнительно сообщаем, что согласно статье 14 Федерального закона № 237-ФЗ орган регистрации прав осуществляет проверку проекта отчета, его обновленных версий на соответствие Методическим указаниям по критериям, утвержденным приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0279.

Иных проверок результатов определения кадастровой стоимости органом регистрации прав Федеральным законом № 237 не предусмотрено.

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



Э.У. Галишин