



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](mailto:abu-ko@mail.ru) www: <http://abu-ko.ru>

**Статс-секретарю - заместителю  
руководителя Росреестра  
А.И. Бутовецкий**

от 21.03.2022 № 142-PP  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*Запрос информации*

**Уважаемый Алексей Игоревич!**

Ассоциация бюджетных учреждений по кадастровой оценке АБУКО – некоммерческая организация, созданная с целью выработки консолидированных решений в сфере ГКО, организации взаимодействия с федеральными органами власти и органами местного самоуправления, а также обмена опытом между различными бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости.

Помимо прочего, Ассоциация АБУКО занимается организацией и проведением конференций, семинаров и круглых столов по различным тематикам, связанным с деятельностью как госорганов в области земельно-имущественных отношений в целом, так и подведомственных им организациям в области государственной кадастровой оценки, в частности.

На прошедшем в период 14-18 марта 2022 года в городе Казани мероприятии, посвященном определению кадастровой стоимости земельных участков, обсуждались, в том числе, вопросы применения методических указаний по государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от 4 августа 2021 года N П/0336 (далее – Методические указания). По результатам обсуждений, остался целый ряд нерешенных вопросов, требующих пояснений. В связи с этим, просим вас дать разъяснения по некоторым пунктам методических указаний.

1) В пункте 45.3 методических указаний описывается алгоритм применения метода моделирования на основе УПКС. В соответствии с подпунктом 2, определяется **среднее** значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости.

Вместе с тем, с математической точки зрения, среднее значение - числовая характеристика множества чисел или функций, некоторое число, заключённое между наименьшим и наибольшим из их значений. В математике существует достаточно большое количество разновидностей средних величин, среди которых, применительно к массовой оценке недвижимости, можно выделить следующие:

- Среднее арифметическое;
- Среднее взвешенное по площади;
- Среднее медианное.

Просим Вас дать разъяснения, какое именно среднее значение подразумевается в контексте методических указаний. В случае, если допускается применение любого из них, следует ли проводить какое-либо обоснование в текстовой части отчета?

2) Тем же пунктом 45.3 методических указаний регламентируется применение метода моделирования на основе УПКС вследствие недостатка информации о точном месте нахождения (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках.

Между тем, во многих субъекта РФ наблюдается ситуация, когда по многим сегментам рынка отсутствует ценовая информация. Иногда по отдельным территориям, а иногда и по субъекту в целом. К примеру, в продаже иногда встречаются земли под производственную или предпринимательскую деятельность, расположенные в столице региона или крупных городах, но в сельских районах, как правило, ценовая информация практически отсутствует. Анализ предоставленных в этом году Росреестром сделок о продаже земельных участков показывает, что по многим субъектам объем рыночных данных за счет зарегистрированной ценовой информации увеличивается незначительно. Многие учреждения находят выход в том, что для построения статистической модели используют псевдорыночную информацию, «превращая» рыночную информацию о сегменте ИЖС в любой другой с применением каких-либо коэффициентов. Данный подход лишен экономического смысла, так как не учитывает, что модель ценообразования в сегменте ИЖС отличается от иных сегментов в силу того, что влияние на стоимость оказывают совершенно иные факторы. К примеру, участок под ИЖС вдоль дороги будет дешевле, чем расположенный внутриквартально, тогда как коммерческие земли наоборот, ценятся лишь те, что имеют выход на красную линию.

На наш взгляд, для определения кадастровой стоимости участков в сегментах с ограниченным рынком наиболее целесообразно было бы применение средних (по кварталу, населенному пункту, муниципальному образованию) удельных показателей кадастровой стоимости, определенных по объектам с развитым рынком с применением соответствующего коэффициента, учитывающего разрешенное использование. Нечто подобное уже применялось ранее, в рамках Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом минэкономразвития от 15 февраля 2007 года № 39 и имело свой экономический смысл.

Прошу Вас высказать свою позицию о допустимости применения метода моделирования на основе УПКС, с использованием корректирующего коэффициента, в случаях, когда наблюдается недостаточное количество рыночной информации для группы объектов оценки? И достаточно ли факта отсутствия рынка для применения описанного метода в рамках исполнения п. 48 методических указаний?

3) Пунктом 19 методических указаний установлено требование сбора, обработки и учета информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере их рыночной стоимости.

Просим разъяснить, какая именно информация об объектах должна собираться, как учитываться и какие подтверждающие материалы должны быть представлены в отчете об определении кадастровой стоимости. А также, на кого будет возлагаться ответственность за достоверность такой информации – оценщика, подготовившего отчет об определении рыночной стоимости, органа, принявшего решение о пересмотре величины кадастровой стоимости или кадастрового оценщика, использовавшего в своих расчетах такую информацию?

4) Пунктом 62 методических указаний описываются расчеты видов использования земельных участков других сегментов: "Общественное использование", "Предпринимательство", "Отдых (рекреация)", "Транспорт", "Обеспечение обороны и безопасности", "Водные объекты", "Специальное, ритуальное использование и запас".

Пункт 62.1 методических указаний гласит: «Расчет кадастровой стоимости земельных участков сегментов "Общественное использование", "Предпринимательство", "Отдых (рекреация)", "Транспорт", "Обеспечение обороны и безопасности", "Специальное, ритуальное использование и запас" осуществляется на основе построения статистических

(регрессионных) моделей с использованием типового (эталонного) земельного участка и (или) в рамках индивидуального расчета в отношении объекта недвижимости.»

Состав описываемых объектов пункта 62 и 62.1 различается отсутствием во втором случае сегмента «Водные объекты».

В связи с этим, просим разъяснить, является ли это опечаткой, или следует применять положения п.48 методических указаний?

5) Пунктом 48 методических указаний, в случае обоснованного применения методов определения стоимости, не предусмотренных методическими указаниями, также необходимо обосновать использование изложенных в Указаниях методов.

Просим разъяснить, что означает требование об обосновании использования изложенных в указаниях методов и относится ли оно к объектам, рассчитанным методами, не предусмотренными указаниями.

С уважением,  
Председатель Ассоциации



И.Б. Мельдебеков

Исп. Мокрушин О.В.  
+7 919 687 75 87

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

05.04.2022 13-00276/22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

№ \_\_\_\_\_

на № ОП/008905/22 от 23.03.2022 г.

Ассоциация государственных  
бюджетных учреждений  
по кадастровой оценке

[abu-ko@mail.ru](mailto:abu-ko@mail.ru)

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление) рассмотрело письмо Ассоциации государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке от 21 марта 2022 г. № 142 РР по вопросам применения отдельных норм Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336 (далее – Методические указания № П/0336) 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 в части вопросов 1 и 2 о применении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее – УПКС), изложенных в указанном письме, полагаем возможным отметить следующее.

Пунктом 3 Методических указаний № П/0336 установлено, что выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется 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.

Согласно пункту 48 Методических указаний № П/0336, в случае невозможности использования методов определения кадастровой стоимости, содержащихся в Методических указаниях № П/0336, допускается применение

методов определения стоимости объектов недвижимости, использование которых должно быть обосновано.

Пунктом 45.3 Методических указаний № П/0336 установлено, что метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуального расчета вследствие недостатка информации о точном месте нахождения (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на величину его площади, основной характеристики.

В рамках данного метода средние значения УПКС определяются с учетом известных характеристик объекта недвижимости (в том числе материала стен, номера этажа, количества этажей, вида разрешенного использования, местоположения).

Таким образом Методическими указаниями № П/0336 не установлено каким именно математическим способом рассчитываются средние значения УПКС.

Учитывая, что метод расчета средних значений УПКС, как средневзвешенных по площади ранее был предусмотрен Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445, Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Роснедвижимости от 29 июня 2007 г. № П/0152, Управление полагает возможным расчет среднего значения УПКС путем определения среднего взвешенного по площади значения УПКС как самостоятельно, так и с использованием корректирующего коэффициента, учитывающего разрешенное использование объекта недвижимости, в случаях когда наблюдается недостаточное количество рыночной информации для группы объектов оценки, с приведением соответствующего обоснования на основании пунктов 3 и 48 Методических указаний № П/0336, содержащего сведения об исследовании сегмента рынка объектов недвижимости, а также подтверждение отсутствия возможности применения иных методов определения кадастровой стоимости, приведенных в Методических указаниях № П/0336.

По вопросу 3 о способах сбора, обработки и учета информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости и ответственности за достоверность информации, содержащейся в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, сведения которого могут быть использованными в отчете об итогах государственной кадастровой оценки, отмечаем следующее.

В соответствии с пунктом 19 Методических указаний № П/0336, в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетное учреждение) осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости.

Частью 19 статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ установлено, что комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости предоставляет в адрес бюджетного учреждения отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, установленной ее решением в качестве кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кроме того, отчеты об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости поступают в бюджетное учреждение в рамках статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

Одновременно, статьей 12 Федерального закона № 237-ФЗ установлено, что бюджетное учреждение осуществляет обработку и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости, а также обеспечивает сбор недостающей информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе путем направления запросов о ее предоставлении в органы и организации, в распоряжении которых имеется такая информация.

Статьей 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) установлено, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке объекта оценки (далее – Отчет), составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом № 135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В этой связи информация, содержащаяся в Отчете может подвергаться бюджетным учреждением проверке на достоверность.

Статьей 8 Федерального закона № 237-ФЗ установлено, что бюджетное учреждение обязано соблюдать требования Федерального закона № 237-ФЗ, других федеральных законов и иных актов, регулирующих отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки, исследовать документацию, необходимую для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, имеющуюся в его распоряжении, хранить отчеты и иные документы, формируемые в ходе определения кадастровой стоимости, на электронном носителе в форме электронных документов, хранить копии документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, на бумажном или электронном носителе либо на электронном носителе в форме электронных документов в течение не менее восьми лет со дня их составления.

Пунктом 25 Методических указаний № П/0336 установлено, что необходимо учитывать полные сведения, полученные в том числе с привлечением уполномоченного органа, о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов

недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости.

При этом пунктом 54 Методических указаний № П/0336 установлено, что в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

Таким образом, при сборе, обработке, учете информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости согласно пункту 19 Методических указаний № П/0336 бюджетным учреждением осуществляется работа по систематизации и хранению Отчетов, а также сведений об объектах недвижимости, анализу рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость и других сведений, содержащихся в Отчетах, необходимых для целей определения кадастровой стоимости сведений.

При этом обработка указанных сведений предполагает их систематизацию, анализ на достаточность, полноту и достоверность, в рамках которой осуществляется в том числе работа с органами и организациями, в распоряжении которых имеется такая информация.

В соответствии с частью 3 статьи 7 Федерального закона № 237-ФЗ, за нарушение требований Федерального закона № 237-ФЗ бюджетное учреждение несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В этой связи ответственность за сведения, использованные в отчете об итогах государственной кадастровой оценки, несет бюджетное учреждение.

По вопросу 4 относительно применения пунктов 62 и 62.1 Методических указаний № П/0336.

Пунктом 62 Методических указаний № П/0336 установлены коды расчета видов использования земельных участков сегментов «Общественное использование», «Предпринимательство», «Отдых (рекреация)», «Транспорт», «Обеспечение обороны и безопасности», «Водные объекты», «Специальное, ритуальное использование и запас».

При этом пунктом 62.1 Методических указаний № П/0336 установлены методы расчета кадастровой стоимости земельных участков сегментов,



перечисленных в пункте 62 Методических указаний № П/0336, за исключением сегмента «Водные объекты».

Вместе с тем, расчет кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Водные объекты» может быть осуществлен согласно методам, указанным в пункте 62.1 Методических указаний № П/0336, также на основании положений пункта 3 Методических указаний № П/0336.

По вопросу 5 относительно применения пункта 48 Методических указаний № П/0336.

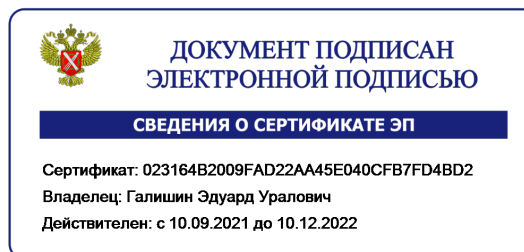
В пунктах 44-48 раздела VII Методических указаний № П/0336 указаны методы массовой оценки объектов недвижимости, объединенных в группы и подгруппы (при необходимости).

В этой связи, пунктом 48 Методических указаний № П/0336 предусмотрена возможность использования иных методов для целей определения кадастровой стоимости

в случае невозможности использования методов определения кадастровой стоимости указанных в пунктах 44-47 раздела VII Методических указаний № П/0336, с приведением соответствующего обоснования.

В обосновании могут приводиться причины и подтверждающие материалы невозможности применения методов массовой оценки объектов недвижимости, объединенных в группы и подгруппы (при необходимости), указанных в пунктах 44-47 раздела VII Методических указаний № П/0336, а также причины и экономическое основание выбора иных методов для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, не предусмотренных в Методических указаниях № П/0336.

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



Э.У. Галишин