



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>

от 02.06.2022 № 149-PP  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

*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.

В рамках формирования промежуточных отчетных материалов многие учреждения обращаются с вопросами правоприменения положений Приказа Росреестра От 6 августа 2020 г. N п/0284 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки относительно подготовки приложений» (далее – Требования к Отчету).

В связи с этим, просим Вас разъяснить:

- 1) Должны ли названия файлов и каталогов приложений электронного отчета повторять слово в слово наименования, приведенные в разделе 3 Требования к отчету? Длинные названия путей файлов и каталогов (более 256 символов) некорректно обрабатываются файловыми системами и поэтому информация, содержащаяся в таких файлах недоступна для изучения;
- 2) Разбиение Приложения «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» на отдельные файлы, а именно:
  - сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости)
  - результаты группировки объектов недвижимости (для каждого объекта недвижимости)
  - сведения о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости)

полагаем нецелесообразным. В таких условиях пользователю отчета, для выявления логики расчета своего объекта недвижимости, необходимо открыть и сопоставить сразу несколько таблиц, что может быть достаточно проблематичным. Возможно ли представленные таблицы приложения 2 объединить в одну таблицу, содержащую исчерпывающие сведения о результатах определения кадастровой стоимости каждого объекта, включая и значения ценообразующих факторов, и группировку, и методы определения КС, примененные корректировки, а также саму кадастровую стоимость и прочие, необходимые с точки зрения оценщика сведения о каждом объекте недвижимости?

- 3) В составе приложения "Систематизированные сведения" должны содержаться файлы в формате XML. Какие именно «исходные данные, использованные при определении кадастровой стоимости» должны быть представлены в данном разделе?
- 4) Сведения о сделках предоставляемые с этого года вместе с исходным перечнем объектов оценки должны отражаться в Приложении "Исходные данные" вместе с остальной собранной рыночной информацией, в составе исходного перечня объектов оценки в приложении "Систематизированные сведения", или в приложении вместе со сведениями и материалами, содержащие информацию, доступ к которой ограничен?

С уважением,  
Председатель Ассоциации

Исп. Мокрушин О.В.  
+7 919 687 75 87



И.Б. Мельдебеков

**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

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

**21.06.2022 № 13-00527/22**

на № ОП- 016949/22 от 03.06.2022

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 рассмотрело письмо Ассоциации государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке от 2 июня 2022 г. № 149-РР по вопросам соответствия отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее – отчет) Требованиям к отчету, утвержденным приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0284 (далее – Требования к отчету), 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 первому вопросу относительно наименований файлов, изложенному в указанном письме, полагаем возможным отметить следующее.

Требования к отчету содержат правила составления отчета бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетные учреждения).

Наименования приложений к отчету, а также их содержание установлены разделом 3 Требованиям к отчету.

При этом Требования к отчету не содержат ограничений, связанных с невозможностью сокращения наименований файлов, содержащихся в приложениях к отчету.

В этой связи в целях обеспечения корректной обработки приложений к отчету в файловых системах полагаем возможным сокращение наименований файлов, входящих в состав приложений к отчету, с обязательным отражением в отчете полного наименования информации, содержащейся в конкретном приложении/папке. При этом необходимо исключить возможность

введения в заблуждение заинтересованных лиц (пользователей отчета) в части наименований файлов и их содержания.

По второму вопросу относительно структуры приложения «Определение кадастровой стоимости», изложенному в указанном письме, полагаем возможным отметить следующее.

Пунктом 14 Требований к отчету установлено, что приложение «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» должно содержать:

1) сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости);

2) результаты оценочного зонирования;

3) результаты группировки объектов недвижимости (для каждого объекта недвижимости);

4) обоснование использованных при определении кадастровой стоимости моделей с описанием их структуры;

5) сведения о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости);

б) сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально.

Иная структура приложения «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» не предусмотрена Требованиями к отчету.

Необходимо отметить, что в целях обеспечения удобства просмотра отчета заинтересованными лицами полагаем возможным размещение дополнительных таблиц, содержащих объединенные сведения приложения «Определение кадастровой стоимости», на сайте бюджетного учреждения.

По третьему вопросу относительно содержания приложения «Систематизированные сведения», изложенному в указанном письме, отмечаем следующее.

Пунктом 16 Требований к отчету установлено, что приложение «Исходные данные» должно содержать файлы в формате XML, включающие в том числе исходные данные, использованные при определении кадастровой стоимости.

В этой связи полагаем, что в данном приложении предоставляются все исходные данные об объектах недвижимости, использующиеся для определения их кадастровой стоимости, содержащиеся в отчете, в частности: ценообразующие факторы, сведения об объектах аналогах, модели оценки и другие данные, предусмотренные Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336.

По четвертому вопросу относительно сведений о сделках, изложенному в указанном письме, также отмечаем.

Пунктом 17 Требований к отчету установлено, что сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами, не подлежат включению в основную часть отчета и приложения к ней, предусмотренные подпунктами 1 – 4 пункта 2 Требований к отчету. Такие сведения и материалы оформляются в виде отдельного приложения к основной части отчета (подпункт 5 пункта 2 Требований к отчету) в соответствии с требованиями к основной части отчета и требованиями к приложениям к основной части отчета, предусмотренными подпунктами 1 – 4 пункта 2 Требований к отчету.

В этой связи в случае, если сведения о сделках, использованные при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости и содержащиеся в отчете, включают информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами, то такие сведения на основании пункта 17 Требований к отчету оформляются в виде отдельного приложения к основной части отчета.

Также отмечаем, что Требования к отчету не содержат норм о необходимости включения предварительного перечня объектов недвижимости, предоставляемого бюджетному учреждению в рамках статьи 11 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в состав отчета.

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



Э.У. Галишин