



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ИЗМЕНЕНИЯ В НОРМАТИВНО-ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Москва, 2020

ШЕРЕМЕТЬЕВ ДЕНИС ЕВГЕНЬЕВИЧ

Начальник отдела

нормативно-правового регулирования в сфере государственной кадастровой оценки

Управления законодательства в сфере регистрации недвижимости

и кадастровой деятельности

ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,

КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

Постановление Правительства Российской Федерации от 12 февраля 2020 г. № 131.

- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (**Росреестр**) наделена функциями по **выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию** земельных отношений, имущественных отношений в части гражданского оборота недвижимого имущества, геодезии и картографии, создания и развития инфраструктуры пространственных данных, **государственной кадастровой оценки** и т.д.
- **Ранее** эти функции были возложены в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 на **Министерство экономического развития Российской Федерации**.
- Перераспределение полномочий связано с передачей руководства деятельностью Росреестра от Минэкономразвития напрямую Правительству Российской Федерации в соответствии с Указом Президента от 21 января 2020 года.

Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации» (далее – 269-ФЗ).

- Внесены изменения в статью 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) (в части внесения результатов определения кадастровой стоимости в ЕГРН);
- Внесены изменения в статьи 39.46 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации;
- Внесены изменения в статьи 81 и 95 Лесного кодекса Российской Федерации;
- Внесены изменения в статью 38 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части внесения в ЕГРН кадастровой стоимости объектов недвижимости, рассчитанной в порядке, установленном статьями 16, 19.1 и 22.1 Федерального Закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – 237-ФЗ);
- Внесены многочисленные изменения в 237-ФЗ.
- Также 269-ФЗ предусмотрено, что положения статьи 21 237-ФЗ применяются также для исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, установленной в порядке, предусмотренном 135-ФЗ (прием и рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, исправление ошибок осуществляются уполномоченным ОИВ субъекта РФ, а также указанные полномочия могут быть переданы ГБУ субъекта РФ).
- До 01.01.2023 года устанавливается переходный период применения статей 22 и 22.1 237-ФЗ.

Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации».

- Во всех субъектах РФ должна быть проведена ГКО земельных участков в 2022 году, ГКО ОКС в 2023 году без учета ограничений по периодичности проведения ГКО.
- До 1 января 2022 года в отношении земельных участков, до 1 января 2023 года в отношении ОКС ГКО проводится с учетом следующих особенностей:
 - ✓ очередная ГКО проводится с учетом периодичности 3-5 лет (города федерального значения 2-5 лет);
 - ✓ ГКО может быть проведена одновременно в отношении всех расположенных на территории субъекта Российской Федерации объектов недвижимости (ОКС и ЗУ);
 - ✓ ГКО не проводится в случае, если решение о ее проведении принято менее чем за шесть месяцев до 1 января года проведения ГКО.
- Размер арендной платы за использование объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях ее определения на основании кадастровой стоимости таких объектов недвижимости за периоды, предшествующие изменению кадастровой стоимости в соответствии со статьей 22.1 237-ФЗ, не изменяется.
- С 2023 года утрачивает силу «оспаривание» результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- С 2022 года в отношении проведения ГКО ЗУ, с 2023 года в отношении проведения ГКО ОКС вводится «единый цикл» проведения ГКО (одновременно в отношении ЗУ всех категорий земель, в отношении всех видов ОКС).

Основные изменения, внесенные в 237-ФЗ:

- С 2022 года для земельных участков, с 2023 года для объектов недвижимости предусмотрен переход к единой дате и единому четырехлетнему циклу государственной кадастровой оценки (статья 11 Закона о кадастровой оценке в редакции Закона).
- В 2022 году (и далее в 2026, 2030 году) должна быть проведена ГКО земельных участков.
- В 2023 году (и далее в 2027, 2031 году) должна быть проведена ГКО зданий, помещений, сооружений, машино-мест, объектов незавершенного строительства.
- Города федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь) наделены правом принять решение о применении на своей территории двухлетнего цикла проведения ГКО.

Основные изменения, внесенные в 237-ФЗ (ОИВ субъекта РФ, уполномоченного на принятие решения о проведении ГКО):

- решение о проведении государственной кадастровой оценки принимается не позднее чем **за шесть месяцев до 1 января года проведения ГКО**;
- право уполномоченного органа принять самостоятельное **решение о необходимости исправления ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости, без необходимости подачи соответствующего заявления и его рассмотрения бюджетным учреждением;
- начиная с 2023 года механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заменяется на механизм административного **установления кадастровой стоимости** объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в бюджетном учреждении (статья 22.1 237-ФЗ). Однако по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации переход к «новому» механизму может быть осуществлен ранее указанной даты.
- **исправление ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости, установленной в порядке, **предусмотренном 135-ФЗ** (прием и рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, исправление ошибок осуществляются уполномоченным ОИВ субъекта РФ, а также указанные полномочия могут быть переданы ГБУ субъекта РФ).

Основные изменения, внесенные в 237-ФЗ (ФГБУ «ФКП Росреестра»):

- с 2021 года формирует и бесплатно предоставляет в уполномоченный орган субъекта РФ **Предварительный перечень объектов недвижимости**, предусмотренных решением о проведении ГКО;
- с 2022 года ежегодно формирует и бесплатно предоставляет в уполномоченный орган субъекта РФ **сведения реестра границ и сведения о сделках** с объектами недвижимости, включая цены таких сделок, содержащиеся в ЕГРН;
- формирует и бесплатно предоставляет в уполномоченный орган субъекта РФ **Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО** на основании решения о проведении ГКО в течение двадцати рабочих дней с 1 января года проведения ГКО, указанного в решении о проведении ГКО, размещенном в фонде данных ГКО;
- формирует и бесплатно предоставляет бюджетному учреждению **перечень вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения**;
- рассчитывает и вносит в ЕГРН кадастровую стоимость **единого недвижимого комплекса**;
- рассчитывает **индексы рынка недвижимости** ежегодно по состоянию на 1 января;
- **изменяет актуальную кадастровую стоимость** объектов недвижимости, характеризующихся соответствующим индексом рынка недвижимости, за исключением случаев, если такая стоимость установлена в размере рыночной, **путем ее умножения на индекс рынка недвижимости.**

Основные изменения, внесенные в 237-ФЗ (бюджетные учреждения):

- расширен перечень организаций, которые должны бесплатно и в ограниченный срок предоставлять бюджетному учреждению имеющиеся у них сведения, необходимые для определения кадастровой стоимости;
- бюджетные учреждения включены в перечень лиц, наделенных правом обратиться в Росреестр с указанием на наличие ошибок в сведениях ЕГРН (с целью обеспечения повышения качества сведений, содержащихся в ЕГРН, которые впоследствии предоставляются в виде перечня объектов недвижимости для проведения ГКО);
- подготовка к проведению ГКО должна проводиться на постоянной основе, т.е. непрерывно;
- уточнены требования, применяемые к сотрудникам бюджетного учреждения, в том числе его руководителю;
- прием бюджетными учреждениями заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, от любого лица в отношении любых объектов недвижимости;
- начиная с 2023 года механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заменяется на механизм административного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости путем подачи соответствующих документов в бюджетное учреждение (статья 22.1 237-ФЗ).

Во исполнение поручения **Правительства Российской Федерации от 27 марта 2019 г. № ДМ-П13-2331**, в соответствии с которым необходимо обеспечить разработку проектов нормативных правовых актов, необходимых для реализации изменений, предусмотренных проектом федерального закона № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вносящий изменения в Федеральный закон № 237-ФЗ), и их принятие в 7-дневный срок со дня принятия соответствующего законодательного акта, были разработаны и утверждены **12 приказов Росреестра**, развивающие и регулирующие различные положения 237-ФЗ.

Изменения в регулировании проведения государственной кадастровой оценки в Российской Федерации

Дата приказа	№ приказа	Сокращенное наименование	Соответствующий приказ Минэкономразвития России	Основание
06.08.2020	П/0278/20	Порядок ведения фонда данных ГКО	от 16 июня 2017 г. № 291	переиздание с изменениями
06.08.2020	П/0279/20	Критерии соответствия отчета об итогах ГКО методическим указаниям		новые нормы 237-ФЗ
06.08.2020	П/0280/20	Порядок предоставления разъяснений	от 30 июня 2017 г. № 317	переиздание с изменениями
06.08.2020	П/0281/20	Индекс рынка недвижимости	от 29 мая 2019 г. № 302	переиздание с изменениями
06.08.2020	П/0282/20	Реестр границ и сделок		новые нормы 237-ФЗ
06.08.2020	П/0283/20	Формирование перечней объектов недвижимости	от 20 февраля 2017 г. N 74	переиздание с изменениями
06.08.2020	П/0284/20	Требования к отчету об итогах ГКО	от 9 июня 2017 г. № 284	переиздание с изменениями
06.08.2020	П/0285/20	Форма акта об определении КС		новые нормы 237-ФЗ
06.08.2020	П/0286/20	Заявление об исправлении ошибок в КС	от 19 февраля 2018 г. № 73	переиздание с изменениями
06.08.2020	П/0287/20	Установление КС в размере рыночной стоимости		новые нормы 237-ФЗ
24.08.2020	П/0311/20	Порядок работы комиссии по рассмотрению споров	от 17 ноября 2017 г. № 620	переиздание с изменениями
На согласовании		Административный регламент осуществления надзора за проведением ГКО	постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2017 г. N 523	переиздание с изменениями

П/0279/20 Критерии соответствия отчета об итогах ГКО методическим указаниям

«Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»

Утверждены **критерии соответствия** методическим указаниям о государственной кадастровой оценке **проекта отчета, обновленной версии проекта отчета**, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (13 критериев), которыми будет руководствоваться орган регистрации прав при проведении проверки отчетных материалов на соответствие методическим указаниям.

П/0282/20 Реестр границ и сделок

“Об утверждении состава сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляемых в исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, сроков, порядка и требований к формату их предоставления в электронной форме”

- Вступает в силу с 1 января 2022 года.
- Формирование и предоставление перечней осуществляется ФГБУ «ФКП Росреестра».
- Перечни формируются ежегодно в срок до 31 июля – по состоянию на 1 июля каждого года, а также в год проведения ГКО – по состоянию на 1 января такого года вместе с Перечнем объектов оценки.
- Перечни формируются в электронном виде в виде файлов в формате XML.
- В перечень сделок с объектами недвижимости включаются сведения о сделках по договорам купли-продажи, аренды, ипотеки, участия в долевом строительстве.

П/0285/20 Форма акта об определении КС

«Об утверждении формы акта об определении кадастровой стоимости, требований к его подписанию, к составу систематизированных сведений об определении кадастровой стоимости, а также требований к формату такого акта и представляемых с ним документов в электронной форме».

- В акт включаются сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также сведения об объектах недвижимости, изменение сведений в ЕГРН о которых не влечет за собой изменение их кадастровой стоимости.
- Акт формируется в форме электронного документа в формате ODS.
- К акту прилагается упакованный электронный документ, включающий файлы XML, содержащие сведения об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых указана в акте, использованные при определении их кадастровой стоимости, и результаты определения их кадастровой стоимости.
- Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, полученные в связи с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в соответствии со статьей 21 237-ФЗ, подлежат включению в отдельный акт об определении кадастровой стоимости.
- Акт, приложение к акту подписываются УКЭП руководителя ГБУ.

П/0287/20 Установление КС в размере рыночной стоимости

«Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме».

Указанным приказом утверждены:

- форма заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- форма уведомления о поступлении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и принятии его к рассмотрению;
- форма решения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- форма решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,

а также требования к заполнению указанных форм.

В целях повышения качества государственной кадастровой оценки и достоверности результатов определения кадастровой стоимости Росреестром продолжается разработка **новых методических указаний** о государственной кадастровой оценке, в том числе с учетом практики применения в субъектах Российской Федерации действующих методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226.

Росреестром был направлен в бюджетные учреждения субъектов РФ запрос от 2 сентября 2020 г. № **13-7786-АБ/20** о представлении в срок до 30 сентября 2020 г. в Росреестр предложений по изменению (с указанием пункта и текста предлагаемой редакции) или дополнению действующих методических указаний, а также вопросы, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, требующие нормативного правового регулирования, для возможного включения в новую редакцию методических указаний.



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Шереметьев Д.Е.

тел. 8 (495) 983-40-40 (доб. 3453)

E-mail: Sheremetev_DE@rosreestr.ru

Москва, 2020