

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ
ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»**

127006 Москва, Долгоруковская ул., д. 15,
стр.4-5
E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

И.о. директора филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Ростовской области

М.М. Морозову

05 СЕН 2012

№ *АС-399/2012*

Об определении кадастровой стоимости
(на № 12-Исх/3593 от 01.08.2012)

Уважаемый Михаил Михайлович!

ФГБУ «ФКП Росреестра» рассмотрело обращение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ростовской области (далее – Филиал) от 01.08.2012 № 12-Исх/3593 (вх. № 10361/ЦА от 09.08.2012) по вопросу определения кадастровой стоимости земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, кадастровая стоимость которого на основании решения суда определена равной его рыночной стоимости, и сообщает.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 28.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии).

Вместе с тем, в соответствии со статьей 24.21 Закона об оценке в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган,

осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке¹, осуществляет определение кадастровой стоимости таких объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, согласно которому определение кадастровой стоимости таких земельных участков осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 (далее – Методические указания).

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет в связи с изменением сведений о кадастровой стоимости осуществляется на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия или в ином установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке, а также на основании поступивших в соответствии со статьей 24.20 Закона об оценке в орган кадастрового учета сведений о кадастровой стоимости.

Положениями статьи 24.19 Закона об оценке установлено следующее:

- результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия);

- результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в Комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости;

- для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в Комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, при этом установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, является одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости;

- решения Комиссии также могут быть оспорены в арбитражном суде.

Иной порядок установления кадастровой стоимости на основе отчета об оценке рыночной стоимости действующим законодательством не предусмотрен.

Таким образом, у органа кадастрового учета основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости является решение Комиссии или вступившее в законную силу решение суда.

¹ Согласно положению о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, таким органом является Росреестр.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание то, что приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93 федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации² наделены полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и в соответствии с приказом Росреестра от 26.12.2011 № П/531 ФГБУ «ФКП Росреестра» с 01.03.2012 наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик, Филиалу при применении в силу требований Методических указаний для определения кадастровой стоимости земельного участка удельного показателя кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, в отношении которого в государственный кадастр недвижимости в качестве сведений о кадастровой стоимости земельного участка внесена его рыночная стоимость, ФГБУ «ФКП Росреестра» считает возможным производить определение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка путем вычисления отношения величины рыночной стоимости преобразуемого земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости в качестве сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка, к величине его площади.

Заместитель директора



А.Ю. Серов

Кабашов А.Л.
(495) 526-77-77, доб.: 3972

² В настоящее время – филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации.