

Нормативно-правое обеспечение процесса государственной кадастровой оценки

Нормативно-правое обеспечение процесса государственной кадастровой оценки состоит из законодательных актов:

- в области гражданского, земельного, градостроительного и налогового права;
- в сфере обеспечения учета объектов недвижимости и прав на них;
- регулирующих оценочную деятельность;
- формализующих процесс проведения государственной кадастровой оценки.

Формирование нормативно-правовой базы государственной кадастровой оценки в современной Российской Федерации фактически начато в 1999 году принятием постановления Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель».

Работы по совершенствованию нормативно-правового обеспечения процесса государственной кадастровой оценки продолжают по настоящий момент (в том числе в рамках исполнения распоряжения Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование оценочной деятельности») и включают в себя:

- изменение порядка определения (отбора) исполнителя работ;
- изменение федеральных стандартов оценки;
- совершенствование законодательства в части ведения государственного кадастра недвижимости;
- разработку методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке.

Разработку новых правовых актов в сфере государственной кадастровой оценки инициируют (осуществляют) лица, обладающие правом законодательной инициативы, в первую очередь депутаты Государственной Думы и Правительство РФ (или профильное министерство по поручению Правительства).

Подготовка изменений и дополнений в законодательные акты в период 2012-2014 г.г. осуществлялась Экспертно-консультативным советом по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития Российской Федерации, созданным в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 28.12.2012 № 844 (в редакции приказов Минэкономразвития РФ от 04.10.2013 № 576, от 21.02.2014 № 75, от 30.05.2015 № 333). В 2014 году в целях обеспечения общественных интересов в ходе осуществления оценочной деятельности приказом Минэкономразвития РФ от 05.11.2014 № 700 был создан Совет по оценочной деятельности, на который возложены в том числе функции по рассмотрению проектов нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности и представлению рекомендаций по их утверждению.

Актуальные редакции перечисленных далее документов размещаются на сайтах Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru/>), Росреестра (<https://rosreestr.ru/>), информационно-правовых систем (Гарант, Консультант) [проекты нормативных актов – на сайтах Государственной Думы РФ (<http://www.duma.gov.ru/>) и Федерального портала проектов нормативных правовых актов (<http://regulation.gov.ru/>)]. В частности, с перечнем нормативных правовых актов, регламентирующих как процесс проведения ГКО, так и порядок получения информации о результатах определения кадастровой стоимости и их оспаривания, можно ознакомиться на сайте Росреестра (раздел «Кадастровая оценка/Документы»).

Законодательные акты в области гражданского, налогового, земельного, градостроительного права

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации
3. Земельный Кодекс Российской Федерации
4. Градостроительный Кодекс Российской Федерации.

Государственный кадастр недвижимости

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

2. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступает в силу с 01.01.2017 г.)

3. Постановление Правительства РФ от 03.02.2014 № 71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме»

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости»

5. Приказ Минэкономразвития РФ от 21.02.2011 № 53 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда» (в ред. Приказов Минэкономразвития России от 02.03.2012 № 100, от 22.04.2013 № 215)

6. Приказ Росреестра от 12.10.2011 № П/389 «О Сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество»

7. Приказ Минэкономразвития РФ от 12.04.2013 № 190 «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной услуги по предоставлению сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки»

8. Приказ Росреестра от 01.08.2014 № 369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»

9. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

10. Приказ Минэкономразвития РФ от 09.12.2014 № 789 «Об утверждении административного регламента федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

11. Приказ Минэкономразвития РФ от 26.12.2014 № 843 «Об утверждении административного регламента федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимого имущества»

12. Приказ Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 № 709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540»

13. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре

недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548)¹

Оценочная деятельность²

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

2. Федеральные стандарты оценки №№ 1 – 7:

2.1.* Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (с изменениями, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509);

Приказ Минэкономразвития России от 21.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

2.2.* Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (с изменениями, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509);

Приказ Минэкономразвития России от 21.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

2.3.* Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Приказ Минэкономразвития России от 21.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

2.4. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»;

2.5. Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 238 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»;

2.6. Приказ Минэкономразвития России от 07.11.2011 № 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»;

2.7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

2.8. Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 388 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508»

Государственная кадастровая оценка

1. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (вступает в силу с 01.01.2017 г. за исключением отдельных положений)

2. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»

4. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316

¹ Вступает в силу с 01.01.2017

² В перечне представлены нормативные правовые документы, регламентирующие оценочную деятельность в целом (за исключением ФСО №№ 8, 9, 10, 11 по состоянию на ноябрь 2015 г.)

* - новые редакции ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3 вступили в силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» от 10.07.2015 № 467

³ Ст. 19, 20 определяют порядок применения результатов ГКО с 01.01.2017 по 01.01.2020 и статей 24.15, 24.17 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

5. Постановление Правительства РФ от 11.04.2006 № 206 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием кадастровой оценки земель»

6. Приказ Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний 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»

7. Административный регламент⁴ исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 28.06.2007 № 215

8. Приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 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»

9. Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»

10. Приказ Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566 «Об утверждении формы кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости»

11. Порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденный Приказом Минэкономразвития от 01.11.2013 № 648

12. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) от 13.01.2015 № П/3 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» полномочиями по формированию и предоставлению перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»

13. Приказ Минэкономразвития России от 06.04.2015 № 201 «О внесении изменений в требования к отчету об определении кадастровой стоимости, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 № 382»

Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

1. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (ред. от 13.07.2015 с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 15.09.2015)

2. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2013 № 2019-р «О перечне товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион)»⁵

⁴ По состоянию на 27.11.2015 на сайте «Федеральный портал проектов нормативных правовых актов» (<http://regulation.gov.ru/projects#>) размещен проект ведомственного акта Минэкономразвития РФ «О признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 28 июня 2007 г. № 215 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» (статус: подготовка проекта регламента и проведение антикоррупционной и внутренней независимой экспертизы)» (<http://regulation.gov.ru/projects#npa=35724>)

⁵ Вступило в силу с 01.01.2014 в связи с вводом в действие контрактной системы в сфере закупок товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд, утратило силу с 21.03.2016 в связи с изданием Распоряжения Правительства РФ от 21.03.2016 № 471-р, которым утвержден новый перечень

3. Распоряжение Правительства РФ от 25.04.2015 № 740-р «О внесении изменений в распоряжение Правительства РФ от 31.10.2013 № 2019-р»⁶

4. Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 г. № 1051 «О внесении изменений в приложение № 2 к постановлению Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2015 г. № 99»

Порядок проведения работ по государственной кадастровой оценке

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 07.06.2016 г. № 358 «Об утверждении методических рекомендаций о государственной кадастровой оценке»

Проекты нормативных правовых актов, разрабатываемых в рамках реализации Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ

1. Проект⁷ ведомственного правового акта Минэкономразвития РФ «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня», <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#nra=48779>

2. Проект ведомственного правового акта Минэкономразвития РФ «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке», <http://regulation.gov.ru/projects#nra=48772>

3. Проект⁸ ведомственного правового акта Минэкономразвития РФ «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки», <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#nra=48782>

4. Проект⁹ ведомственного правового акта Минэкономразвития РФ «Об утверждении порядка обработки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, для целей определения кадастровой стоимости», <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#nra=48781>

Порядок проведения работ по государственной кадастровой оценке земель различных категорий

Земли сельскохозяйственного назначения

1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 07.07.2011 № 334)

2. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445

3. *Технические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ, 2000*

Земли населенных пунктов

1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 (с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 № 3)

⁶ Распоряжением Правительства РФ от 21.03.2016. № 471-р настоящее распоряжение признано утратившим силу

⁷ По состоянию на 01.11.2016 ведется обсуждение документа

⁸ По состоянию на 01.11.2016 на сайте <http://regulation.gov.ru> текст проекта отсутствует

⁹ По состоянию на 01.11.2016 на сайте <http://regulation.gov.ru> текст проекта отсутствует

2. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные Приказом Роснедвижимости¹⁰ от 29.06.2007 № П/0152 (отменены Приказом Росреестра от 03.07.2012 № П/276)

3. Типовая структура отчета (ТСО), утвержденная Приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 18.09.2007 № П/0240 «Об утверждении формы отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов»

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

1. Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, утвержденная приказом Росземкадастра от 20.03.2003 № П/49

2. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, утвержденные приказом Росземкадастра от 20.03.2003

3. Типовая форма отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Земли особо охраняемых территорий

1. «Временная методика государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов», утвержденная 17.02.2004 и согласованная с Минэкономразвития России, МНС России, МПР России

2. «Технические указания по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов», утвержденные 19.02.2004

3. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 23.06.2005 № 138

Земли лесного фонда

1. Методика экономической оценки лесов, утвержденная приказом Федеральной службы лесного хозяйства России от 10.03.2000 № 43

2. Приказ Росземкадастра России от 12.03.2003 № П/42 «О кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и лесных земель в пределах территорий субъектов Российской Федерации»¹¹

3. Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда РФ, утвержденная приказом Минэкономразвития России от 17.10.2002 № П/336 (утратила силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития РФ от 15.03.2010 № 96)

Земли водного фонда

1. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 14.05.2005 № 99

¹⁰ Федеральная служба земельного кадастра России (Росземкадастр) Указом Президента РФ от 09.03.2004 № 314 преобразована в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), которое с 01.03.2009 реорганизовано в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

¹¹ Утвержденные показатели кадастровой стоимости земель в пределах территорий субъектов РФ

2. *Технические указания по государственной кадастровой оценке земель водного фонда от 19.02.2004*

Земли в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений

1. Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, утвержденная приказом Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307

2. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, *утвержденные приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 05.06.2002*

3. Приказ Роснедвижимости от 18.04.2008 № П/0114 «О типовой форме отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений»

Порядок проведения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости жилого и нежилого назначения (за исключением земельных участков)

Объекты недвижимости жилого назначения

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения», Приложение № 1

Объекты недвижимости нежилого назначения

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения», Приложение № 2

Утверждение результатов государственной кадастровой оценки

1. Нормативные правовые акты органов власти субъектов Российской Федерации

Оспаривание результатов кадастровой оценки

1. Приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости»

2. Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 (ред. от 16.05.2013 № 259) «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

Определение рыночной стоимости земельных участков

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р