

# **1 АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩЕЙ ПРОВЕДЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

## **1.1 Понятие государственной кадастровой оценки и кадастровой стоимости**

В соответствии со ст. 21.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающая в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчёта об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчёта об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утверждённых результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учётом особенностей, установленных ФЗ-135.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (ФЗ-135, ст. 24.12).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости (ФЗ-135, ст. 24.13).

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2010 №167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в редакции от 28.12.2010 установлено, что до 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные в ФЗ-135 (за исключением полномочий, установленных статьями 24.17 и 24.18

этого закона), также реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Данное положение нашло отражение в «Разъяснениях Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости» от 27.05.2011. В нём указано, что в соответствии с текущей редакцией Федерального закона №167-ФЗ и Федерального закона №135-ФЗ заказчиком работ по определению кадастровой стоимости в период до 1 января 2013 года может выступать орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, - орган местного самоуправления, а также орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Росреестр).

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтённых в государственном кадастре недвижимости (ФЗ-135, ст. 24.13).

Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется уполномоченным Федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учёта и ведения государственного кадастра недвижимости.

При формировании такого перечня объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (ФЗ-135, ст. 24.13).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Индивидуальная оценка конкретного объекта недвижимости осуществляется в случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки.

Ни ФЗ-135, ни ФСО-4 не дают специального определения кадастровой стоимости земельного участка. В то же время в соответствии со смыслом Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов (утверждены приказом Роснедвижимости от 29 июня 2007 года № П/0152) участки оцениваются в состоянии условно свободных. При этом подразумевается, что участки свободны от капитальной застройки зданиями и сооружениями. Наличие на участке сетей инженерной инфраструктуры не

подлежит учёту при кадастровой оценке земель населённых пунктов как улучшения, но может использоваться как ценообразующий фактор, повышающий стоимость участка.

## 1.2 Перечень нормативных документов

Организация и проведение государственной кадастровой оценки земель в Российской Федерации регламентируется следующими документами (Таблица 1.1).

**Таблица 1.1 - Нормативно-правовые акты по кадастровой оценке земель в Российской Федерации**

№ п/п	Нормативный акт	Комментарии
1	Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 № 206, от 14.12.2006 № 767, от 17.09.2007 № 590, от 30.06.2010 № 478)	Устанавливает правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель
2	Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в ред. Федерального закона от 22.07.2010 №167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"; №431-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и статью 5 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 28.12.2010 г.	Регламентирует основания для осуществления оценочной деятельности, условия её осуществления, регулирование оценочной деятельности, общие положения о государственной кадастровой оценке
3	Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007 года №№256, 255, 254 (ФСО 1, 2, 3) (с изменениями, внесёнными Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 №509 "О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256, и Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255"); Приказ Минэкономразвития России "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)" от 22.10.2010 №508	Регламентируют требования осуществления оценочной деятельности, ФСО №4 содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

Проведение государственной кадастровой оценки земель Санкт-Петербурга осуществляется в соответствии со следующими документами (Таблица 1.2).

**Таблица 1.2 - Нормативно-правовые акты по кадастровой оценке земель Санкт-Петербурга**

№ п/п	Нормативный акт	Комментарии
1	Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 10.02.2011 №33 "О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков"	Приказ о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Санкт-Петербурга
2	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.01.2011 №85 "О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 05.06.2007 №640"	Регламентирует осуществление государственной кадастровой оценки земельных участков в части принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки, в том числе выступление

№ п/п	Нормативный акт	Комментарии
		заказчиком работ по определению кадастровой стоимости, утверждение результатов определения кадастровой стоимости, направление сведений о кадастровой стоимости в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, опубликование утверждённых результатов определения кадастровой стоимости Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
3	Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 10.02.2011 №519-рк "Об утверждении Административного регламента по исполнению государственной функции "Осуществление государственной кадастровой оценки земельных участков в части принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки, в том числе выступление заказчиком работ по определению кадастровой стоимости, утверждение результатов определения кадастровой стоимости, направление сведений о кадастровой стоимости в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, опубликование утверждённых результатов определения кадастровой стоимости"	Регламентирует осуществление государственной кадастровой оценки земельных участков (в части принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки, в том числе выступление заказчиком работ по определению кадастровой стоимости, утверждение результатов определения кадастровой стоимости, направление сведений о кадастровой стоимости в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, опубликование утверждённых результатов определения кадастровой стоимости) Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга и порядок осуществления этой функции
4	Государственный контракт от 08.04.2011 № 1-ЕИ5 (РНК 0172200004011000034) между Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»	Устанавливает порядок и требования к проведению комплекса работ по кадастровой оценке земельных участков города Санкт-Петербурга

Общие положения, касающиеся определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержатся в Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)». Данный Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости. Он формулирует дополнительные требования и (или) процедуры к проведению оценки кадастровой стоимости по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным другими федеральными стандартами оценки.

Методология определения кадастровой стоимости конкретных видов объектов недвижимости изложена в Методических указаниях, утверждённых приказами Минэкономразвития и Росземкадастра (Таблица 1.3).

**Таблица 1.3 - Перечень Методических указаний по кадастровой оценке объектов недвижимости**

Объекты недвижимости	Наименование методики	Реквизиты приказов
Земли населённых пунктов	Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов	Приказ Минэкономразвития от 15.02.2007 №39
Земли промышленности и иного специального	Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики,	Приказ Росземкадастра от 20.03.2003 года №П/49

<b>Объекты недвижимости</b>	<b>Наименование методики</b>	<b>Реквизиты приказов</b>
назначения	транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	
Земли лесного фонда	Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации	Приказ Росземкадастра от 17.10.2002 №П/336
Земли сельскохозяйственного назначения	Методические рекомендации по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения	Приказ Минэкономразвития от 04.07.2005 №145
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений	Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 №П/307
Земли водного фонда	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда	Приказ Минэкономразвития от 14.05.2005 №99
Земли особо охраняемых территорий	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке особо охраняемых территорий и объектов	Приказ Минэкономразвития от 23.06.2005 №138
Жилой фонд	Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения	Приложение N 1 к Приказу Минэкономразвития России от 03.11.2006 №358
Нежилой фонд	Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения	Приложение N 2 к Приказу Минэкономразвития России от 03.11.2006 №358

Применительно к кадастровой оценке земельных участков Санкт-Петербурга действуют «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов», утверждённые приказом Минэкономразвития от 15.02.2007 №39 (с изменениями, внесёнными Приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 №3 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 15.02.2007 №39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов»).

Практическим руководством по реализации данных Методических указаний выступают «Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов», утверждённые приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 №П/0152.

### **1.3 Использование кадастровой стоимости**

Результатом проведения государственной кадастровой оценки является кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость земельных участков используется для следующих целей (Таблица 1.4).

**Таблица 1.4 - Сферы использования кадастровой стоимости земель**

<b>№ п/п</b>	<b>Направления использования</b>	<b>Нормативный документ</b>	<b>Положения документа</b>

№ п/п	Направления использования	Нормативный документ	Положения документа
1	Для целей налогообложения	Земельный Кодекс РФ	<p>Статья 65. Платность использования земли</p> <p>1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.</p> <p>2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.</p>
		Правила проведения государственной кадастровой оценки земель (утверждены Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 №316)	<p>1. Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.</p>
		Налоговый кодекс РФ, ч 2	<p>Глава 31. ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ</p> <p>Статья 390. Налоговая база</p> <p>1. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.</p> <p>2. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.</p> <p>Статья 391. Порядок определения налоговой базы</p> <p>1. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.</p>
2	Установление арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности	Земельный кодекс РФ, ст. 65 п. 5	<p>Статья 65 Платность использования земли</p> <p>5. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.</p>

№ п/п	Направления использования	Нормативный документ	Положения документа
3	<p>Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков</p>	<p>Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».</p>	<p>Статья 3  2. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2012 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2015 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона. Арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - в соответствии с пунктом 10 настоящей статьи.  При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:  - двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;  - трёх десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;  - полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.  Изменение годового размера арендной платы, определённого в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.</p>

№ п/п	Направления использования	Нормативный документ	Положения документа
4	Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности собственникам зданий, строений, сооружений	Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»	<p>Статья 2</p> <p>1. До 1 января 2012 года в соответствии с настоящим пунктом осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;</li> <li>- коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;</li> <li>- гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.</li> </ul> <p>При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;</li> <li>- двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.</li> </ul> <p>До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.</p> <p>2. До 1 января 2012 года лица, не указанные в пункте 1 настоящей статьи и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами Российской Федерации, в населённых пунктах с численностью населения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- свыше 3 миллионов человек в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;</li> <li>- от 500 тысяч до 3 миллионов человек в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;</li> <li>- до 500 тысяч человек, а также за пределами границ населённых пунктов в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.</li> </ul>



№ п/п	Направления использования	Нормативный документ	Положения документа
		Земельный кодекс РФ	<p>Статья 36. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения</p> <p>1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом</p> <p>1_1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. ....</p> <p>1_2. Цена земельных участков, указанных в пункте 1_1 настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости</p>
5	При приватизации государственного и муниципального имущества	Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"	<p>Статья 11 Определение состава подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия</p> <p>1. Состав подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия определяется в передаточном акте.</p> <p>В передаточный акт включаются сведения о земельных участках, подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия.</p> <p>3. Стоимость земельных участков принимается равной их кадастровой стоимости в случае создания открытого акционерного общества путем преобразования унитарного предприятия.</p>
6	Снятие запрета на строительство, реконструкцию на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке	Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»	<p>Ст. 2,</p> <p>3. В городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек одновременно с приобретением указанными в пункте 1 настоящей статьи лицами в собственность земельных участков, находящихся в государственной собственности, органы государственной власти могут устанавливать запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на соответствующем земельном участке (далее - запрет на строительство, реконструкцию).</p> <p>Запрет на строительство, реконструкцию подлежит снятию по заявлению собственника соответствующего земельного участка, которое подается в исполнительный орган государственной власти, в течение месяца после внесения этим собственником платы за снятие такого запрета. Размер платы за снятие такого запрета не может превышать восемьдесят процентов кадастровой стоимости земельного участка</p>

№ п/п	Направления использования	Нормативный документ	Положения документа
7	Установление арендной платы за земельные участки, предоставленные для жилищного строительства	Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»	Ст. 3 п. 15 Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный лицу в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается: в размере не менее двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка; в размере не менее пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.
8	Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности земельных участков	Распоряжение КЗР Санкт-Петербурга от 16 мая 2003 г. N 1-рк «О порядке оформления документов при передаче в собственность граждан земельных участков, находящихся в их пользовании»	п.5. Порядок расчета стоимости выкупа земельных участков Стоимость выкупа 1 кв. м земельного участка устанавливается в проценте от ставки земельного налога, определяемого на базе кадастровой стоимости участка.

## 1.4 Требования к проведению кадастровой оценки земель населённых пунктов

### 1.4.1 Требования общего характера

Общие требования к проведению кадастровой оценки объектов недвижимости всех видов содержатся следующих документах:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)" (утверждён Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 года №508).

Требования общего характера по кадастровой оценке земель содержатся в:

- Правилах проведения государственной кадастровой оценки земель (утверждены Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 года №316).

- Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов (утверждены Приказом Минэкономразвития РФ №39 от 15 февраля 2007 года).
- Технических рекомендациях по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов (утверждены приказом Роснедвижимости от 29 июня 2007 года № П/0152).

#### 1.4.1.1 Закон об оценочной деятельности

Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями данного Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Указанным законом определяются общие требования к:

- периодичности проведения кадастровой оценки: государственная кадастровая оценка проводится не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (дата проведения последней государственной кадастровой оценки);
- составу объектов оценки: государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтённых в государственном кадастре недвижимости;
- страхованию ответственности оценщиков: исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей. Договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости должен быть заключён до подписания договора на проведение оценки;
- форме составления отчёта об оценке: составление отчёта об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном и электронном носителях не менее чем в трёх экземплярах;
- экспертизе отчёта об определении кадастровой стоимости: исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчёта, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Отчёт об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия экспертного заключения о его соответствии требованиям ФЗ-135, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости;

- утверждению результатов определения кадастровой стоимости: результаты определения кадастровой стоимости должны быть утверждены заказчиком работ в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчёта об определении кадастровой стоимости;
- опубликованию результатов определения кадастровой стоимости: утверждённые результаты определения кадастровой стоимости должны быть опубликованы заказчиком в течение десяти рабочих дней с даты утверждения результатов;
- оспору результатов оценки: результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- внесению результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: результаты кадастровой оценки направляются в орган кадастрового учёта в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости. В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учёта должен осуществить их внесение в государственный кадастр недвижимости;
- процедуре определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

#### 1.4.1.2 ФСО-4

ФСО-4 (ниже - Стандарт) устанавливает дополнительные требования и (или) процедуры к проведению оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным другими федеральными стандартами оценки, которыми должен руководствоваться оценщик при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В качестве основного способа определения кадастровой стоимости данный Стандарт указывает метод массовой оценки. Под массовой оценкой недвижимости в Стандарте понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

При этом выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется как с использованием компьютерного моделирования (моделей), так и без него.

Стандарт указывает состав мероприятий, которые должны быть исполнены при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведённым в нём перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки;
- расчёт кадастровой стоимости;
- составление отчёта об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

Стандарт устанавливает, что кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

При применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

В качестве основных источников данных при проведении кадастровой оценки указываются данные государственных органов и учреждений (фонд данных государственной кадастровой оценки, государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований). Данные других источников допускаются к использованию в том случае, если они содержат сведения доказательного значения.

Для построения модели оценки Стандарт допускает использование методологии любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или

обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешённого использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации. При этом при наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчёт кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

При определении ценообразующих факторов объектов оценки в набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Стандарт предусматривает при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки группировку (возможность группировки) всех объектов оценки, содержащихся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки. Разбиение объектов на группы осуществляется на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу.

При определении кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых отсутствуют сведения об установленном виде разрешённого использования, предусмотрены следующие действия:

- для незастроенного земельного участка принимается тот вид разрешённого использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учётом территориального планирования и градостроительного зонирования;
- для застроенного земельного участка принимается вид разрешённого использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

Стандарт определяет порядок расчёта кадастровой стоимости объектов оценки. При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путём подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, с использованием которой может быть оценен данный объект оценки.

Отчёт об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

#### 1.4.1.3 Правила проведения государственной кадастровой оценки земель

Общие положения о проведении кадастровой оценке земель (ГКОЗ) содержатся в «Правилах проведения государственной кадастровой оценки земель», утверждённых Постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 № 316 (далее Правила). Данные Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

Правилами устанавливается, что организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами (с 01.03.2009 - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)). Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (Правила, п. 1).

Правилами регламентируется периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель - не реже одного раза в 5 лет (Правила, п. 3).

Правилами устанавливаются общие подходы к проведению ГКОЗ различных видов. В частности государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости (Правила, п. 5).

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения (Правила, п. 2).

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (Правила, п. 4).

#### Целевое назначение земель

Деление земель по целевому назначению на категории предусмотрено п. 8 ст. 1 Земельного Кодекса РФ («Основные принципы земельного законодательства»). В соответствии со статьей 7 Земельного Кодекса («Состав земель в Российской Федерации») земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населённых пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Указанные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Категория земель указывается, в частности, в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственном кадастре недвижимости (ст.8 п. 2 ЗК РФ).

Виды разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утверждённым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. В настоящее время таким органом выступает Росреестр (см. Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утверждённое постановлением Правительства РФ от 1.06 2009 № 457)

#### Зонирование территории населённых пунктов

Статьей 83 Земельного Кодекса установлено понятие земель населённых пунктов и понятие границ населённых пунктов. В соответствии с ней:

1. Землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов.
2. Границы городских, сельских населённых пунктов отделяют земли населённых пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населённых пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Статья 85 Земельного Кодекса определяет состав земель населённых пунктов и зонирование их территорий.



1. В состав земель населённых пунктов могут входить земельные участки, отнесённые в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

В той же статье перечислены типы застройки, которые могут размещаться в указанных зонах.

- Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.
- Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.
- Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.
- Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

- Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.
- В пределах границ населённых пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.
- Земельные участки, включённые в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94-100 Земельного Кодекса.
- Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учётом требований охраны памятников истории и культуры.
- Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населённых пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населённых пунктов и правилами землепользования и застройки.
- Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Перевод земель населённых пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населённых пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путём установления или изменения границ населённых пунктов в порядке, установленном Земельным Кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности (ст.8, п. 1 Земельного Кодекса РФ).

Правилами предусматривается, что методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти (Правила, п. 11).

#### 1.4.1.4 Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов

Действующие методические указания по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 №39.

Данными Методическим указаниями определены виды разрешённого использования земельных участков в составе земель населённых пунктов, в отношении которых может быть установлена кадастровая стоимость. К ним относятся:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений,

устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населённых пунктов, в данном документе указано 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

Предусматривается двухэтапная процедура определения кадастровой стоимости земельных участков:

1. Формирование перечня земельных участков в составе земель населённых пунктов.
2. Расчёт кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов.

Перечень земельных участков должен быть сформирован территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января года проведения работ. Применительно к Санкт-Петербургу таким органом является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Указанный перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории; не допускается отсутствие учётных характеристик по земельным участкам, включённым в перечень, и наличие противоречивых данных.

Для разных видов разрешённого использования земельных участков, указанных выше, предусматриваются различные схемы определения кадастровой стоимости. Методика различает 6 таких схем:

- Для участков ВРИ 1-10 и 17 (участки «рыночных» видов использования) предусматривается построение статистических моделей.
- Для участков ВРИ 11 и 12 (земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, занятые водными объектами, находящимися в обороте) предусматривается индивидуальная оценка их рыночной стоимости.
- Для участков ВРИ 13 (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения объектов инфраструктуры, объектов космической деятельности, военных объектов) кадастровая стоимость определяется на базе минимального удельного показателя кадастровой стоимости участков, предназначенных для размещения объектов промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения (ВРИ 9).
- Для участков ВРИ 14 (земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами) кадастровая стоимость определяется на базе среднего для субъекта федерации (для Москвы и Санкт-Петербурга – среднего для Московской и Ленинградской области соответственно) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда.
- Для участков ВРИ 15 (участки сельскохозяйственного использования) кадастровая стоимость определяется на базе среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в том же муниципальном районе (граничащих муниципальных районах).
- Кадастровая стоимость земельных участков ВРИ 16 (земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земель резерва; занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте, под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

Предусмотрена возможность использования специального порядка расчёта кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населённых пунктов.

В том случае, если для земельного участка в составе земель населённых пунктов установлен более чем один вид разрешённого использования, расчёт его кадастровой стоимости осуществляется для каждого из видов разрешённого использования. По результатам расчётов устанавливается кадастровая стоимость того вида разрешённого использования земельного участка, для которого данное значение является наибольшим.

Исключение составляют земельные участки в составе земель населённых пунктов, одним из видов разрешённого использования которых является жилая застройка. Для указанных земельных участков кадастровая стоимость определяется в соответствии с пунктом 2.2 настоящих Методических указаний.

В случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешённого использования в составе жилой застройки, его кадастровая стоимость по результатам расчётов устанавливается равной кадастровой стоимости того вида разрешённого использования в составе жилой застройки, для которого указанное значение является наибольшим.

Анализ принципов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов с более чем одним установленным видом разрешённого использования приводит к заключению, что независимо от того, входит ли в состав видов разрешённого использования жилая застройка или нет кадастровая стоимость такого земельного участка принимается равным максимальному значению из кадастровых стоимостей установленных для данного участка видов использования.

Построение статистических моделей, предусмотренных для ряда ВРИ участков, осуществляется в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости;
- сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- построение статистической модели расчёта кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости);
- расчёт кадастровой стоимости земельных участков.

Статистические модели расчёта кадастровой стоимости земельных участков строятся для каждого ВРИ, для которых предусмотрено их использование.

Построение статистических моделей расчёта кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов осуществляется на основе сведений о рыночной стоимости и (или) рыночной информации о цене указанных земельных участков.

Построенная статистическая модель расчёта кадастровой стоимости должна удовлетворять допустимым уровням критериев, определяющих статистическую значимость моделей данного вида.

Анализ качества построенных моделей проводится на обучающей и контрольной выборках.

Под обучающей выборкой понимается рыночная информация, на основе которой строятся модели расчёта. Под контрольной выборкой понимается рыночная информация, на

основе которой проверяется качество построенных моделей расчёта, не включающая информацию обучающей выборки.

Количество земельных участков в составе земель населённых пунктов в контрольной выборке и значения факторов их стоимости должны быть достаточными для формирования обоснованного суждения о качестве построенной статистической модели для всей генеральной совокупности земельных участков в составе земель населённых пунктов.

Анализ качества статистической модели проводится с использованием статистических показателей, характеризующих качество статистических моделей данного вида.

Модель считается пригодной для последующего расчёта кадастровой стоимости земельных участков, если параметры качества модели находятся в допустимых пределах и близки по значению на обучающей и контрольной выборках.

Из всех полученных моделей для каждой группы выбирается статистически значимая модель, обладающая наилучшим качеством. Построенная модель расчёта должна отвечать требованиям предметной интерпретации (объяснимости), а также удовлетворять допустимым уровням показателей качества статистических моделей данного вида.

При построении статистических моделей состав факторов стоимости определяется для каждого вида разрешённого использования.

На основании анализа информации о рынке земельных участков в составе земель населённых пунктов, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для каждого вида разрешённого использования земель может проводиться группировка земельных участков в составе земель населённых пунктов. В случае если группировка земельных участков в составе земель населённых пунктов в рамках какого-либо вида разрешённого использования земель не проводится, все земельные участки данного вида разрешённого использования земель рассматриваются как одна группа.

Для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населённых пунктов осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости.

В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок (купля-продажа, аренда, ипотека);
- цены предложения (купля-продажа, аренда);
- цены спроса (купля-продажа, аренда);
- информация о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населённых пунктов, установленной в отчётах об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;

- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

В качестве источников информации могут быть определены:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- отчёты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на её основе можно построить статистически значимую модель расчёта кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов.

Расчёт кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов осуществляется подстановкой значений факторов стоимости в статистическую модель расчёта кадастровой стоимости (расчёта удельного показателя кадастровой стоимости) земельных участков в составе земель населённых пунктов.

#### 1.4.1.5 Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов

Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов (далее – Технические рекомендации) являются практическим руководством по реализации Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, утверждённых приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39. Технические рекомендации утверждены приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152.

Технические рекомендации повторяют основные положения Методических указаний в части даты определения кадастровой стоимости, перечня видов разрешённого использования участков в составе земель населённых пунктов, этапов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов, используемых источников информации.

В Рекомендациях приведена технологическая схема выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, даны разъяснения по всем этапам работ и методическим подходам, применяемым при ГКОЗ НП, а также указаны основные требования к оформлению отчётных материалов.

Рекомендации сопровождаются специальным программным обеспечением "Расчёт кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов" (далее - СПО).



Методические указания, Технические рекомендации, СПО и руководство пользователя СПО составляют единое методическое обеспечение производства работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов.

Основное содержание Технические рекомендаций составляет описание требований к форме представления информации для загрузки её в СПО, к количеству и качеству рыночной информации для построения статистических моделей расчёта кадастровой стоимости земельных участков, к критериям качества построенных моделей.

Технические рекомендации предусматривают использование следующих регрессионных моделей:

1. линейная (аддитивная);
2. мультипликативная с фиктивными переменными;
3. мультипликативная степенная (без выделения двоичных факторов);
4. экспоненциальная.

Технические рекомендации содержат также требования к форме представления материалов кадастровой оценки земель.

Отчётные материалы в обязательном порядке должны содержать:

- сведения о значениях факторов, использованных при определении кадастровой стоимости земельных участков и оказывающих влияние на кадастровую стоимость, в отношении каждого объекта оценки;
- сведения о рынке недвижимости;
- базу данных СПО, слои цифровых тематических карт и файлы формата "\*.xml" (в электронном виде);
- отчёты об оценке рыночной стоимости;
- описание применения методов, моделей и алгоритмов определения кадастровой стоимости в объёме, достаточном для расчёта их кадастровой стоимости без привлечения исполнителя работ;
- сведения о кадастровой стоимости земельных участков;
- иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов определения кадастровой стоимости, с указанием источников и способов их получения.

## 1.4.2 Требования, вытекающие из Контракта

Контрактом на выполнение комплекса работ по кадастровой оценке земельных участков города Санкт-Петербурга установлено, что данные работы должны быть выполнены в порядке, установленном:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным Законом от 22.07.2010 №167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным Законом от 28.12.2010 № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»,
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённым приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 №256;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённым приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 №255;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённым приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 №254;
- Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утверждённым приказом Министерства экономического развития РФ от 22.10.2010 №508;
- стандартами, утверждёнными саморегулируемой организацией оценщиков.
- приказом Министерства экономической политики и торговли РФ от 15.02.2007 №39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов».

Хотя в Контракте это не указано впрямую, оценщики исходят из приоритетности требований указанных нормативных документов в перечисленном выше порядке.

В соответствии с этим, на основании ФСО-4 оценщикам предоставлено право самим выбирать подходы, методы и модели для определения кадастровой стоимости. В силу этого

при оценке кадастровой стоимости земельных участков Санкт-Петербурга не предполагается использование СПО, предусмотренных Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов.

Также в соответствии с ФСО-4 предполагается, что кадастровая стоимость объектов оценки будет определяться на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки. При передаче перечня объектов оценки будут также определены требования к оценке, предусмотренные ФСО-1.

При выполнении работ по Контракту предусмотрено осуществление группировки земельных участков по видам разрешённого использования в соответствии с Методическими указаниями МЭРТ (приказ № 39).

Для разработки экономико-математических моделей определения кадастровой стоимости земельных участков по видам, рыночный оборот которых не возможен или не существует рыночных аналогов, Контрактом допускается использовать методики, утверждённые Минэкономразвития и Росземкадастра, а также обоснованные пересчётные коэффициенты. Данное положение является реализацией предусмотренных в этих документах различных схем определения кадастровой стоимости (см. разд.1.4.1.4)

Построение статистических моделей, предусмотренных для «рыночных» ВРИ участков, должно быть осуществлено в порядке, изложенном в Методических указаниях.

Как Методическими указаниями, так и Контрактом установлено, что при применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Санкт-Петербурга.

Как было сказано выше, при выполнении работ не требуется использования СПО, указанных в Технических рекомендациях Роснедвижимости от 29 июня 2007 года № П/0152.

Саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоят оценщики, выполняющие работы в соответствии с Государственным контрактом является Некоммерческое партнерство «Сообщество профессионалов оценки» (190000, г.Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, оф. 101). Данная саморегулируемая организация оценщиков не имеет собственных стандартов и руководствуется Федеральными стандартами оценки.

## **1.5 Существующие при проведении кадастровой оценки проблемы юридического и методологического характера**

Анализ нормативных документов, регламентирующих проведение кадастровой оценки объектов недвижимости, в том числе оценки земель населённых пунктов, свидетельствует о наличии в этой сфере ряда проблем юридического и методологического характера.

### **1. Некорректное указание на объекты кадастровой оценки.**

Согласно своему названию ФСО-4 регулирует определение кадастровой стоимости объектов недвижимости. Из текста Стандартов следует, что под объектами недвижимости в неявном виде понимаются незастроенные или застроенные земельные участки. Вместе с тем, согласно Гражданскому кодексу РФ (ГК, ч. 1, ст.130, п.1) к объектам недвижимости относятся также воздушные, морские и речные суда, космические объекты, в отношении которых говорить об установлении кадастровой стоимости не представляется возможным.

### **2. Неоднозначное определение даты оценки.**

Федеральным стандартом «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» предусматривается, что кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки. В то же время в Методических указаниях датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населённых пунктов, указано 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов в границах субъекта Российской Федерации. Эта же дата фигурирует и в Технических рекомендациях.

### **3. Вид стоимости, подлежащий определению.**

В соответствии с ФСО-4 «под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, - рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности». То есть, Стандарт определяет кадастровую стоимость как рыночную стоимость.

Концепция рыночной стоимости основана на понятии наилучшего использования объекта недвижимости, которое подразумевает вариантность использования оцениваемого объекта. В то же время Методическими указаниями предусмотрена оценка земельного участка в соответствии с тем видом разрешённого использования, который указан в кадастровых документах на этот участок. Такой подход соответствует понятию «рыночная стоимость в

существующем использовании». Следует отметить, что Федеральные Стандарты оценки (ФСО-2 «Виды стоимости») не содержат такого понятия.

В «Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года №519) содержалось понятие стоимости объекта оценки при существующем использовании. Она определялась как стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования. В тоже время данный вид стоимости рассматривался как вид стоимости, отличный от рыночной стоимости.

Стандарты оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества (МКСОИ) 1995 года содержат понятие рыночной стоимости при существующем использовании. «Рыночная стоимость имущества при существующем использовании базируется на предпосылке продолжения использования имущества таким же образом, как оно использовалось до настоящего момента. Рыночная стоимость при существующем использовании является специальным случаем определения рыночной стоимости». Аналогичное понятие содержалось в Стандартах РОО 1998 года. «Рыночная стоимость при существующем использовании - это оцениваемая на основе продолжения существующего использования, но при допущении незанятости недвижимости сумма, за которую недвижимость следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны действовали компетентно, расчётливо и без принуждения». Однако в действующих редакциях обоих Стандартов такие понятия также отсутствуют.

Кроме этого, существует принципиальная проблема определения наилучшего использования земельного участка при массовой оценке. При индивидуальной оценке конкретного земельного участка выбор наилучшего использования происходит в предположении, что остальные участки, расположенные на территории, формирующей рынок земельных участков, будут использоваться известным (текущим или планируемым) образом. При массовой оценке выбор наилучшего использования должен происходить в ситуации возможной смены вида использования сразу всеми участками. При этом невозможно спрогнозировать возникающий объём предложения недвижимости разных функций землепользования, а следовательно, и их рыночную стоимость, которая существенным образом зависит от соотношения спроса и предложения. Таким образом, реализация концепции наилучшего использования при массовой оценке недвижимости сталкивается с принципиальными сложностями.

#### 4. Учёт вида прав.

Как было сказано выше Методическими указаниями, установлено, что при применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав на объекты оценки. Как следует из данной формулировки, при наличии такой информации оценщик должен учитывать эти права. Зарегистрированными правами в отношении земельного участка могут выступать

- право собственности,
- право аренды,
- право бессрочного пользования,
- право пожизненного наследуемого владения.

Т.е. для участков с различными зарегистрированными правами кадастровые стоимости должны различаться. В то же время даже участки с зарегистрированными правами аренды, бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, строго говоря, находятся в собственности – государственной или муниципальной. Таким образом, и для них кадастровая стоимость должна быть определена в условиях права собственности. Представляется, что требование учёта вида прав на земельный участок (при наличии такой информации у оценщика) противоречит идее кадастровой оценки.

#### 5. Определение заказчика государственной кадастровой оценки.

Федеральным законом об оценочной деятельности ФЗ-135 установлено, что заказчиком работ по определению кадастровой стоимости является орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки. В соответствии со ст. 24.12 этого закона государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления. До 1 января 2013 года заказчиком работ по кадастровой оценке также может выступать орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

В то же время Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. №316) в ред. Постановления Правительства РФ от 11.04.2006 № 206, от 14.12.2006 № 767, от 17.09.2007 № 590, от 30.06.2010 № 478 организация проведения государственной кадастровой оценки земель возложена исключительно на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы.

#### 6. Применимость классификаторов.

Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов при формировании перечня земельных участков, являющихся объектами оценки, предусматривается присвоение земельным участкам кода классификатора адресов

России (код КЛАДР), который также используется для расчёта кадастровой стоимости земельных участков.

Вместе с тем использование КЛАДР не всегда является адекватным. Так, используемая в Петербурге адресная система, введённая распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31 декабря 1997 года №1356-р «О порядке взаимодействия структурных подразделений администрации Санкт-Петербурга при учёте объектов недвижимости» несовместима с КЛАДР. В то же время все базы данных органов государственной власти Санкт-Петербурга, сведения которых должны служить источником данных в кадастровой оценке, используют указанную систему.

#### 7. Ограничение возможности использования в качестве кадастровой стоимости результата индивидуальной оценки рыночной стоимости.

Земельным кодексом РФ предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости» (ЗК, ст. 68, п.3). В то же время ФСО-4 в определении кадастровой стоимости указано, что рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости признаётся кадастровой стоимостью в случае невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки (ФСО-4, ст.1, п.3).

Текущим Законодательством Российской Федерации не предусмотрено возможности установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости путём, отличным от судебного и внесудебного оспаривания (см. Разъяснения Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости от 27.05.2011). Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости возможно путём подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Установление рыночной стоимости участка может быть основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

#### 8. Ограничение времени для проведения оценки семью месяцами.

ФСО-4 предусматривает, что отчёт об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки. Учитывая сложность выполнения работ по кадастровой оценке, большой объём подготовительных работ, продолжительность административных процедур, сопровождающих заключение договора на проведение кадастровой оценки представляется целесообразным увеличить срок проведения кадастровой оценки до 1 года.

#### 9. Ограничение времени применения результатов оценки

В соответствии с ФСО-1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Как было указано выше, результаты кадастровой оценки земельных участков используются, в частности, при продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений. Поскольку период проведения кадастровой оценки может составлять до 5 лет данные сделки могут совершаться далеко за пределами 6-месячного срока с момента определения кадастровой стоимости. Для соблюдения легитимности таких сделок с точки зрения оценочного законодательства в него должно быть внесено изменение в виде оговорки, исключающей необходимость использования результатов кадастровой оценки в 6-месячный срок.

Исполнители видят возможное решение существующих проблем следующим образом (Таблица 1.5).

**Таблица 1.5 - Существующие проблемы в области кадастровой оценки и возможные пути их решения**

<b>№ п/п</b>	<b>Существующее положение</b>	<b>Предлагаемые изменения</b>	<b>Возможные шаги к достижению</b>
1	Некорректное указание на объекты кадастровой оценки как на объекты недвижимости	Указание на то, что ФСО-4 содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости в виде незастроенных и застроенных земельных участков.	Внесение изменений в ФСО-4
2	Некорректное определение вида стоимости: кадастровая стоимость определена как рыночная стоимость объектов недвижимости. Фактически определяется стоимость при заданном виде использования.	Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости при его текущем использовании, определенная методами массовой или индивидуальной оценки.	Внесение понятия «рыночная стоимость объекта недвижимости при его текущем использовании» в ФСО.
3	Определение кадастровой стоимости как рыночной подразумевает оценку наилучшего использования объекта недвижимости, что неосуществимо при массовой оценке. Фактически возможно установление соответствия критерию юридической правомочности. Соответствие критериям экономической оправданности и эффективности установлено быть не может.	Изменение определения кадастровой стоимости.	Внесение изменений в ФСО-4
4	Отсутствие однозначного указания на то, что при определении кадастровой стоимости оценке подлежит право собственности на объект недвижимости	При определении кадастровой стоимости объекты недвижимости оцениваются в состоянии как если бы на них имелись права собственности.	Внесение изменений в ФСО-4
5	Неоднозначное определение даты оценки: в ФСО-4 датой оценки	Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату	Внесение изменений в Методические указания по



№ п/п	Существующее положение	Предлагаемые изменения	Возможные шаги к достижению
	является дата формирования перечня объектов оценки, в Методике-39 – 1 января года проведения оценки.	формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки	государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов
6	Отсутствует однозначное указание на то, что оценка земельных участков выполняется как для «условно свободных», хотя это и подразумевается	При определении кадастровой стоимости земельных участков земельные участки рассматриваются свободными от застройки зданиями и сооружениями	Внесение изменений в ФСО-4
7	Не учитываются особенности объекта оценки. В частности, требование ФСО-4 о необходимости указать перечень объектов оценки при заключении договора на оценку является нецелесообразным и практически не выполняется.	Перечень объектов оценки передается Исполнителю на дату оценки после подготовки Исполнителем моделей расчёта.	Внесение изменений в ФСО-4
8	Не учитываются технологические особенности организации процесса массовой оценки: наличие длительного подготовительно периода формирования перечня ценообразующих факторов, получения информации об этих факторах, построение статистических моделей.	Предусмотреть разбиение работ по кадастровой оценке на этапы – аналитический и собственно оценочный. Снять с работ по первому этапу требований ограничений, связанных с соответствием ФЗ-135 и ФСО.	Внесение изменений в ФСО-4
9	Ограничение возможности приоритетного использования в качестве кадастровой стоимости результата индивидуальной оценки рыночной стоимости	Изменение определения кадастровой стоимости (см. п. 2)	Внесение изменений в ФСО-4
10	Отсутствуют указания на различия характера объектов массовой и индивидуальной оценки, не различаются подходы и методы индивидуальной и массовой оценки. Отсутствуют стандарты массовой оценки.	В отличие от индивидуальной оценки, где объектом оценки является отдельный объект недвижимости, объектом оценки в массовой оценке является группа объектов недвижимости.	Внесение изменений в ФСО-4 или разработка стандарта по методам массовой оценки
11	Противоречие между определением кадастровой стоимости как рыночной и нормативным способом ее расчёта для ряда объектов (УДС, земельные участки, изъятые из оборота)	Изъятие из перечня объектов оценки объектов, не являющихся объектами налогообложения.	Внесение изменений в ФСО-4
12	Неоднозначное определение заказчика работ по ГКОЗ	Приведение формулировки Правил ГКОЗ в соответствие с ФЗ-135	Внесение изменений в Правила ГКОЗ
13	Ограничение времени для проведения оценки семью месяцами.	Увеличение времени проведения оценки или снятие ограничений на время проведения кадастровой оценки.	Внесение изменений в ФСО-4
14	Ограничение времени применения результатов оценки шестью месяцами для совершения сделки с объектом оценки формально распространяется на сделки по выкупу земельных участков по кадастровой стоимости, которая может действовать в течение 5 лет.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты	Внесение изменений в ФСО-1

№ п/п	Существующее положение	Предлагаемые изменения	Возможные шаги к достижению
		прошло не более 6 месяцев, за исключением случаев оценки кадастровой стоимости. В последнем случае указанная в отчете величина стоимости может быть использована в течение всего периода действия кадастровой оценки.	
15	Не учитываются социальные, градостроительные и пр. последствия применения кадастровой оценки	Результаты кадастровой оценки должны применяться с учётом возможных социальных, градостроительных и т.п. последствий. Методом регулирования может выступать установление дифференцированных ставок налога для объектов различных ВРИ.	Разработка методических рекомендаций по анализу последствий применения кадастровой оценки. Внесение изменений в ФСО-4