

Руководителю Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

И.В. Васильеву

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202  
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739  
8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [npsvod@mail.ru](mailto:npsvod@mail.ru) [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

101000, Москва, Чистопрудный бульвар, д.  
6/19

20.02.2015 № 2/091-2015

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### Уважаемый Игорь Владимирович!

Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (далее – НП СРО «СВОД») обращается в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по следующему вопросу.

В связи с введением изменений в Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014г. касательно главы 3 «Государственная кадастровая оценка», а именно ст. 24.18 и 24.19, просим дать разъяснения относительно даты, по состоянию на которую должна определяться рыночная стоимость земельных участков с целью оспаривания их кадастровой стоимости, поставленных на государственный кадастровый учет после даты, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость земельных участков при проведении последней государственной кадастровой оценки и после утверждения ее результатов.

Полагаем, что на сегодняшний день в обозначенном вопросе сложилась неопределенность исходя из следующего:

В соответствии со ст.24.18. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", *в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.*

Согласно ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении государственного кадастрового учета *ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих*

сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет **определение** кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

*Датой **определения** кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является **дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости**, повлекшего за собой необходимость **определения** кадастровой стоимости.*

Если земельные участки учтены в государственном кадастре недвижимости после формирования перечня объектов недвижимости (земельных участков) для целей проведения государственной кадастровой оценки и после утверждения результатов последней государственной кадастровой оценки, в таком случае дата, по состоянию на которую **определена кадастровая стоимость** земельного участка, определяется в соответствии с пунктом 2.6 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, утвержденных приказом Минэкономразвития от 12.08.2006 №222:

«2.6. В случае образования нового или выявления ранее учтенного земельного участка кадастровая стоимость такого земельного участка **определяется на дату внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости**.

В случае изменения площади земельного участка или его вида разрешенного использования, или перевода земельного участка из одной категории в другую, или отнесения земельного участка к определенной категории земель кадастровая стоимость такого земельного участка **определяется на дату внесения сведений об изменении указанных характеристик земельного участка в государственный кадастр недвижимости**».

Понятие «дата оценки (дата проведения оценки, **дата определения стоимости**)» содержится в п.8. Приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 (ред. от 22.10.2010) "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)":

*«Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является **дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.**»*

Таким образом, Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральные стандарты оценки и Приказ Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 N 222 (ред. от 17.11.2011) "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" указывает, что считать датой определения стоимости, но **прямо не называет ту дату, которую следует считать именно датой установления кадастровой стоимости.**

В связи с вышеизложенным, просим разъяснить следующее:

1. Являются ли понятия «дата установления кадастровой стоимости» и «дата определения кадастровой стоимости» тождественными понятиями?

2. На какую дату необходимо определять рыночную стоимость земельного участка с целью оспаривания его кадастровой стоимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости после формирования перечня объектов недвижимости (земельных участков) для целей проведения государственной кадастровой оценки и после утверждения результатов последней государственной кадастровой оценки – на дату внесения сведений о нем (об изменении указанных характеристик земельного участка в государственный кадастр недвижимости) в государственный кадастр недвижимости или *на дату определения кадастровой стоимости земельных участков по результатам последней государственной кадастровой оценки?*

Убедительно прошу Вас дать разъяснения по указанным выше вопросам. Ответ прошу направить по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, офис 202, а/я 112 и в электронном виде на e-mail: npsvod@mail.ru.

Заранее благодарю за сотрудничество.

С уважением,  
Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев

Исп. Л.В. Шихранова  
(343) 389 87 38