



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

(РОСРЕЕСТР)

ПРИКАЗ

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Москва

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Регистрационный № 80897

от 13 сентября 2025.

11 сентября 2024г

№ 11/0288/24

**О внесении изменений в Методические указания о государственной
кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
от 4 августа 2021 г. № П/0336**

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 5 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», абзацем первым пункта 1, подпунктом 5.26(7.25) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, а также в целях приведения нормативно-правовой базы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствие с законодательством Российской Федерации п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 17 декабря 2021 г., регистрационный № 66421).

Руководитель

О.А. Скуфинский

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии
от 11 сентября 2024 г. № П/0288/24

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в Методические указания о государственной
кадастровой оценке, утвержденные приказом Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
от 4 августа 2021 г. № П/0336

1. В пункте 2:

а) абзацы пятый и шестой изложить в следующей редакции:

«В случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного использования, определенному (установленному) в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки, для целей Указаний в качестве вида использования принимается такое фактическое использование объекта недвижимости.

В остальных случаях в качестве вида использования принимаются вид (виды) разрешенного использования или назначение объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.»;

б) дополнить абзацами следующего содержания:

«В качестве вида использования для целей Указаний может быть принято фактическое использование объекта недвижимости:

информация о котором предоставлена на основании поданной в бюджетное учреждение декларации о характеристиках объекта

недвижимости (далее – декларация), форма которой устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, в соответствии с частью 4 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон о государственной кадастровой оценке);

информация о котором предоставлена органами государственной власти или органами местного самоуправления, в том числе уполномоченными на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в них);

информация о котором получена бюджетным учреждением при подготовке к проведению государственной кадастровой оценки, а также согласована в порядке, предусмотренном пунктом 23 Указаний;

информация о котором содержится в отчете об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, а также заключении эксперта, подготовленном в ходе судопроизводства, представленных в бюджетное учреждение правообладателем соответствующего объекта недвижимости, в случае если на основании таких отчета или заключения кадастровая стоимость объекта недвижимости была установлена в размере рыночной стоимости.

В качестве вида использования для целей Указаний может быть принято наименование объекта недвижимости в случае отсутствия в ЕГРН информации о виде (видах) разрешенного использования, определенного (установленного) в отношении такого объекта недвижимости, по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки, а также отсутствия сведений о его фактическом использовании, полученных в соответствии с настоящим пунктом.

Для целей Указаний бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть использованы

сведения, содержащиеся в актах, постановлениях, предписаниях, составленных органами, осуществляющими государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.».

2. Сноску 1 к пункту 2 исключить.

3. В пункте 8:

а) в абзаце первом слова «законодательства в сфере градостроительной деятельности» заменить словами «законодательства о градостроительной деятельности»;

б) в абзаце втором слова «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости» заменить словами «В случае если по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки в ЕГРН содержатся сведения о нескольких видах разрешенного использования, определенных (установленных) в отношении объекта недвижимости, определение кадастровой стоимости такого объекта недвижимости».

4. В пункте 10 слова «видом осуществляемой на нем деятельности» заменить словами «видом деятельности, осуществляемой на нем без нарушения требований земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, включая фактическое использование, сведения о котором подтверждены в соответствии с пунктом 2 Указаний».

5. В абзаце четвертом пункта 12 после слов «существующий рельеф земельного участка» дополнить словами «, наличие недостатков (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица), препятствующих рациональному использованию земельного участка».

6. В пункте 13:

а) в абзаце первом слова «здания, сооружения, ОНС» заменить словами «здания, сооружения»;

б) абзац пятый изложить в следующей редакции:

«все объекты, расположенные за внешними (наружными) строительными конструкциями (стенами или иными конструкциями)

здания, сооружения, ОНС, за границами помещения, машино-места либо при отсутствии ограждающих конструкций – за внешними границами опорных частей и (или) «пятна застройки» (контура) сооружения или ОНС;»;

в) в абзаце седьмом слово «ОНС,» исключить.

7. В пункте 15:

а) абзац одиннадцатый изложить в следующей редакции:

«составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки в соответствии с требованиями, установленными приказом Росреестра от 14 июня 2022 г. № П/0225 «Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»³;

б) дополнить абзацем следующего содержания:

«определение удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального района (городского округа), муниципального округа, муниципального образования в составе города федерального значения, субъекта Российской Федерации, иной административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации.».

8. Сноску 3 к пункту 15 изложить в следующей редакции:

«³ Зарегистрирован Минюстом России 14 июля 2022 г., регистрационный № 69274.».

9. Дополнить пунктом 16(1) следующего содержания:

«16(1). Информация, направленная в бюджетное учреждение в соответствии с частями 3 и 7 статьи 12, частями 6 и 19 статьи 14, частями 10 и 11 статьи 21 Федерального закона о государственной кадастровой оценке, а также содержащаяся в решении комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, решении суда, учитывается бюджетным учреждением на всех этапах определения кадастровой стоимости в случае, если указанная информация подтверждена бюджетным учреждением по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.».

10. Дополнить пунктом 17(1) следующего содержания:

«17(1). Бюджетное учреждение обеспечивает сбор и обработку информации об отсутствующих характеристиках объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 14 Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0283⁴⁽¹⁾ (далее – Порядок), содержащихся в предварительном перечне объектов недвижимости, предусмотренном Порядком.

Бюджетное учреждение направляет полученную информацию об отсутствующих характеристиках объектов недвижимости, а также сведения о выявленных ошибках (в случае выявления ошибок в сведениях ЕГРН) в соответствии с частью 9 статьи 12 Федерального закона о государственной кадастровой оценке в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.».

11. Дополнить сноской 4(1) к пункту 17(1) следующего содержания:

«⁴⁽¹⁾ Зарегистрирован Минюстом России 2 октября 2020 г., регистрационный № 60194, с изменениями, внесенными приказами Росреестра от 3 декабря 2021 г. № П/0568 (зарегистрирован Минюстом России 17 декабря 2021 г., регистрационный № 66422), от 22 июня 2022 г. № П/0240 (зарегистрирован Минюстом России 29 июля 2022 г., регистрационный № 69464), от 20 апреля 2023 г. № П/0137 (зарегистрирован Минюстом России 13 июня 2023 г., регистрационный № 73825).».

12. Пункт 19 дополнить абзацем следующего содержания:

«Сведения о характеристиках объектов недвижимости, представленные в отчетах об оценке рыночной стоимости, полученные при подготовке к проведению государственной кадастровой оценки на основании настоящего пункта, могут быть использованы в качестве исходной информации об объектах недвижимости в случае, если сведения, содержащиеся

в отчетах об оценке рыночной стоимости, актуальны на дату проведения государственной кадастровой оценки.».

13. Пункт 21 изложить в следующей редакции:

«21. Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года проведения государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.».

14. В пункте 22:

а) в абзаце первом слова «содержащегося в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» заменить словами «содержащегося в предусмотренном Порядком перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;

б) в абзаце третьем слова «законодательством в сфере градостроительной деятельности» заменить словами «законодательством о градостроительной деятельности».

15. Сноску 5 к пункту 22 исключить.

16. Пункт 26.4 дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) в отношении информации о сделках с объектами недвижимости (включая цены таких сделок, без сведений, идентифицирующих стороны сделки), содержащейся в ЕГРН, – сведения, состав которых утвержден федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки¹⁰⁽¹⁾.».

17. Дополнить сноской 10(1) к подпункту 5 абзаца двенадцатого пункта 26.4 следующего содержания:

«¹⁰⁽¹⁾ Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0282 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляемых в исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, сроков, порядка и требований к формату их предоставления в электронной форме» (зарегистрирован Минюстом России 1 октября 2020 г., регистрационный

№ 60175), с изменениями, внесенными приказами Росреестра от 24 ноября 2021 г. № П/0537 (зарегистрирован Минюстом России 16 декабря 2021 г., регистрационный № 66374), от 20 апреля 2023 г. № П/0137 (зарегистрирован Минюстом России 13 июня 2023 г., регистрационный № 73825), от 17 апреля 2024 г. № П/0114/24 (зарегистрирован Минюстом России 27 мая 2024 г. № 78278).».

18. Пункт 28 дополнить подпунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) данные, содержащиеся в отчетах о финансово-экономическом состоянии товаропроизводителей агропромышленного комплекса, сельскохозяйственных товаропроизводителей, получателей средств, производителей зерновых культур;

7) данные, содержащиеся в формах федерального статистического наблюдения для организации федерального статистического наблюдения за сельским хозяйством и окружающей природной средой.».

19. В пункте 46.1 слова «классу их капитальности» заменить словами «группе их капитальности».

20. Дополнить пунктом 48(1) следующего содержания:

«48(1). По итогам определения кадастровой стоимости бюджетное учреждение рассчитывает средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, для кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов), муниципальных округов, субъекта Российской Федерации, иных административно-территориальных единиц субъекта Российской Федерации для земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, по 14 основным сегментам в соответствии с пунктом 56.2 Указаний, для остальных объектов недвижимости – по видам и назначению (при наличии).

Для города федерального значения бюджетное учреждение рассчитывает средние (взвешенные по площади) удельные показатели

кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, кадастрового района, субъекта Российской Федерации для земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, по 14 основным сегментам в соответствии с пунктом 56.2 Указаний, для остальных объектов недвижимости – по видам и назначению (при наличии).».

21. Дополнить пунктом 54(1) следующего содержания:

«54(1). При наличии информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленной в порядке, предусмотренном статьей 22.1 Федерального закона о государственной кадастровой оценке, бюджетным учреждением или судом в размере его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости в год проведения государственной кадастровой оценки, соответствующая рыночная стоимость устанавливается в качестве кадастровой стоимости по итогам проведения государственной кадастровой оценки.».

22. Дополнить пунктами 58(2) – 58(7) следующего содержания:

«58(2). При определении кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования 09:010; 09:020; 09:022; 12:003 следует рассматривать функциональное зонирование территории, характер их использования (например, покрытые или не покрытые растительностью, занятые или не занятые объектами инфраструктуры), характеристики расположенной в их границах растительности (скверы, парки, озелененные зоны), характеристики объектов инфраструктуры (коммерческое или некоммерческое использование, наличие или отсутствие ограничений в использовании, строительстве, изменении разрешенного пользования), а также соотношение между всей территорией и территорией, используемой для непосредственного осуществления доходной деятельности.

58(3). При определении кадастровой стоимости допускается условное разделение объекта недвижимости на его отдельные части в соответствии с пунктом 24 Указаний для целей их самостоятельной оценки.

58(4). В случае если на территории условно сформированного земельного участка не осуществляется деятельность, приносящая доход, кадастровая стоимость такого условно сформированного земельного участка может устанавливаться равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь такого условно сформированного земельного участка.

58(5). При определении стоимости условно сформированных объектов недвижимости, приносящих доход, учитывается сезонность деятельности, осуществляемой на соответствующих территориях.

58(6). Кадастровая стоимость земельных участков с кодами расчета видов использования 09:010; 09:020; 09:022; 12:003 определяется путем суммирования стоимостей условно сформированных объектов недвижимости в результате анализа возможности получения дохода, проведенного бюджетным учреждением с использованием справочных данных, информации, полученной в соответствии с частями 3 и 7 статьи 12, частями 6 и 19 статьи 14, частью 10 статьи 21 Федерального закона о государственной кадастровой оценке, сведений, содержащихся в источниках, указанных в пункте 28 Указаний.

58(7). При невозможности определения кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования 09:010; 09:020; 09:022; 12:003 с помощью указанных методов, бюджетное учреждение вправе использовать иные методы определения кадастровой стоимости земельных участков, с обоснованием такого выбора.».

23. В пункте 73:

а) слова «Порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0283 (далее – Порядок № П/0283)» заменить словом «Порядком»;

б) слова «предусмотренных Порядком № П/0283» заменить словами «предусмотренных Порядком».

24. Сноску 15 к пункту 73 исключить.

25. Абзац второй пункта 74 изложить в следующей редакции:

«Систематизированные сведения об определении кадастровой стоимости содержат сведения в объеме, предусмотренном Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, установленными приказом Росреестра от 14 июня 2022 г. № П/0225.».