МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ПРИКАЗ

24 сентября 2018 г. Москва № 514

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 53245
от "29" декабря 2018 г.

Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости

В соответствии с частью первой статьи 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 49, ст. 7024; 2014, № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2016, № 27, ст. 4294) и пунктом 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 24, ст. 2867; 2009, № 19, ст. 2344; 2010, № 9, ст. 960; № 19, ст. 2324; № 21, ст. 2602; № 41, ст. 5240; № 45, ст. 5860; № 52, ст. 7104; 2011, № 12, ст. 1640; № 17, ст. 2411; № 36, ст. 5149; № 43, ст. 6079; 2012, № 13, ст. 1531; № 27, ст. 3766; № 52, ст. 7491; № 53, ст. 7943; 2013, № 5, ст. 391; № 14, ст. 1705; № 35, ст. 4514; 2014, № 21, ст. 2712; № 40, ст. 5426; № 44, ст. 6027; 2015, № 41, ст. 5671; № 46, ст. 6377, 6388; 2016, № 17, ст. 2410; № 31, ст. 5013; 2017, № 1, ст. 175;

gost.e-ecolog.ru

№ 5, ст. 800; № 17, ст. 2569; № 33, ст. 5205; № 34, ст. 5276; № 42, ст. 6168; № 46, ст. 6790; 2018, № 33, ст. 5434), п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

2. Признать утратившими силу:

1) приказ Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» (зарегистрирован в Минюсте России 15 сентября 2006 г., регистрационный № 8297);

2) приказ Минэкономразвития России от 20 декабря 2007 г. № 445 «О внесении изменений в Методические указания 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. № 222» (зарегистрирован в Минюсте России 23 января 2008 г., регистрационный № 10973);

3) приказ Минэкономразвития России от 2 ноября 2009 г. № 439 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» (зарегистрирован в Минюсте России 14 декабря 2009 г., регистрационный № 15599);

4) приказ Минэкономразвития России от 18 марта 2011 г. № 113

«Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости» (зарегистрирован в Минюсте России 21 июня 2011 г., регистрационный № 21074);

5) приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2011 г. № 673 «О внесении изменений в Методические указания 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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. № 222» (зарегистрирован в Минюсте России 9 февраля 2012 г., регистрационный № 23178).

3. Настоящий приказ вступает в силу по истечении шестидесяти дней после дня его официального опубликования.

Министр М.С. Орешкин

УТВЕРЖДЕН
приказом Минэкономразвития России
от «24» 09. 2018 г. № 574

ПОРЯДОК

определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случаях:

а) осуществления государственного кадастрового учета в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;

б) внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) о ранее учтенном объекте недвижимости;

в) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений:

о значении площади (в отношении земельного участка, здания, помещения, машино-места);

о проектируемом значении основной характеристики (в отношении объекта незавершенного строительства);

о степени готовности (в отношении объекта незавершенного строительства);

о категории земель (в отношении земельного участка);

о виде разрешенного использования (в отношении земельного участка);

о назначении, проектируемом назначении (в отношении здания, помещения, объекта незавершенного строительства);

об основной характеристике (в отношении объекта незавершенного строительства);

о кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (в отношении единого недвижимого комплекса).

2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка (далее – определение кадастровой стоимости), осуществляется уполномоченными лицами территориальных органов федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав, или в случае принятия решения таким органом о наделении полномочиями по определению кадастровой стоимости в соответствии с частью третьей статьи 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[1] (далее – Закон об оценочной деятельности) – уполномоченными лицами подведомственного такому органу бюджетного учреждения (далее – уполномоченные лица) в течение 10 рабочих дней с момента возникновения основания определения кадастровой стоимости.

3. Результаты определения кадастровой стоимости отражаются в акте определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащем сведения в объеме, предусмотренном статьей 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[2], за исключением сведений, предусмотренных пунктами 3, 4, 6, 7, 14–20, 22, 24, 26 части 4 и пунктами 1, 2, 5–8, 14–16, 18–20, 22–24 части 5 указанной статьи, а также сведения:

---

[1] Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 49, ст. 7024; 2014, № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2016, № 27, ст. 4294.

[2] Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4294; 2017, № 31, ст. 4796; 2018, № 32, ст. 5134.

об основании(ях) определения кадастровой стоимости, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка;

о пункте настоящего Порядка, в соответствии с которым определяется кадастровая стоимость объекта недвижимости;

об удельном показателе кадастровой стоимости объектов недвижимости, использованном при определении кадастровой стоимости;

об определенной в соответствии с настоящим Порядком кадастровой стоимости;

об уполномоченном лице, его утвердившем (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность).

4. Акт определения кадастровой стоимости объектов недвижимости составляется на бумажном носителе или в форме электронного документа, утверждается уполномоченным лицом.

5. Для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с настоящим Порядком используются средние и минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденных в соответствии со статьей 24.17 Закона об оценочной деятельности (далее – удельные показатели кадастровой стоимости).

6. В предусмотренных настоящим Порядком случаях использования наименьшего из средних значений удельного показателя кадастровой стоимости такое значение удельного показателя выбирается из соответствующих средних значений удельных показателей кадастровой стоимости.

7. При отсутствии удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных в соответствии со статьей 24.17 Закона об оценочной деятельности, в случае, предусмотренном подпунктом «а» пункта 13 настоящего Порядка, для определения кадастровой стоимости используются рассчитанные в соответствии с настоящим Порядком значения удельных показателей кадастровой стоимости.

II. Определение кадастровой стоимости здания, объекта незавершенного строительства

8. Кадастровая стоимость здания (за исключением случая, предусмотренного пунктом 9 настоящего Порядка) определяется путем умножения площади здания:

а) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для кадастрового квартала, в котором расположено такое здание;

б) на наименьшее из средних значений удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для кадастровых кварталов, смежных с кадастровым кварталом, в котором расположено здание (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпункте «а» настоящего пункта);

в) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для населенного пункта, в котором расположено здание (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта, и расположения здания в границах населенного пункта);

г) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для муниципального района (городского округа), в котором расположено здание (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «в» настоящего пункта, и расположения здания в границах населенного пункта или в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта, и расположения здания вне границ населенных пунктов);

д) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для муниципальных районов (городских округов), граничащих с муниципальным районом (городским округом), в котором расположено здание (в случае отсутствия значений

удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «г» настоящего пункта);

е) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зданий соответствующего назначения для субъекта Российской Федерации (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «д» настоящего пункта).

9. В случае изменения площади здания, в сведениях ЕГРН о которых содержится кадастровая стоимость, их кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади.

10. Кадастровая стоимость объекта незавершенного строительства с проектируемым назначением здания, сооружения, строительство которых не завершено, «жилое», «нежилое», «многоквартирный дом» (за исключением случаев изменения проектируемого значения основной характеристики и степени готовности объекта незавершенного строительства) определяется путем умножения степени готовности объекта незавершенного строительства на показатель, определяемый в соответствии с правилами определения кадастровой стоимости зданий, предусмотренными пунктом 8 настоящего Порядка, с использованием значений удельных показателей кадастровой стоимости для назначений зданий, которым соответствует проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, объекта незавершенного строительства.

11. В случае изменения степени готовности объекта незавершенного строительства, в сведениях ЕГРН о котором содержится кадастровая стоимость, его кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению степени готовности.

12. В случае изменения проектируемого значения основной характеристики объекта незавершенного строительства, в сведениях ЕГРН о котором содержится кадастровая стоимость, его кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению такого значения.

III. Определение кадастровой стоимости помещения, машино-места

13. Кадастровая стоимость помещения (за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящего Порядка) определяется путем умножения площади помещения:

а) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения в здании, сооружении, в которых расположено такое помещение;

б) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для кадастрового квартала, в котором расположено такое помещение (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпункте «а» настоящего пункта);

в) на наименьшее из средних значений удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для кадастровых кварталов, смежных с кадастровым кварталом, в котором расположено помещение (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта);

г) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для населенного пункта, в котором расположено помещение (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «в» настоящего пункта, и расположения помещения в границах населенного пункта);

д) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для муниципального района (городского округа), в котором расположено помещение (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «г» настоящего пункта, и расположения помещения в границах населенного пункта или в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «в»

настоящего пункта, и расположения помещения вне границ населенных пунктов);

е) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для муниципальных районов (городских округов), граничащих с муниципальным районом (городским округом), в котором расположено помещение (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «д» настоящего пункта);

ж) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения для субъекта Российской Федерации (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «е» настоящего пункта).

14. Кадастровая стоимость машино-мест (за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящего Порядка) определяется в соответствии с правилами определения кадастровой стоимости помещений предусмотренными пунктом 13 настоящего Порядка, с использованием соответствующих значений удельных показателей кадастровой стоимости для нежилых помещений.

15. В случае изменения площади помещения, машино-места, в сведениях ЕГРН о которых содержится кадастровая стоимость, их кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади.

16. Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости помещений в здании, сооружении, в которых расположено помещение, машино-место, рассчитывается как отношение суммарной кадастровой стоимости помещений соответствующего назначения в здании, сооружении к суммарной площади помещений соответствующего назначения в здании, сооружении, имеющих ненулевое значение кадастровой стоимости.

IV. Определение кадастровой стоимости единого недвижимого комплекса

17. Кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящего Порядка, определяется как сумма кадастровых стоимостей всех объектов недвижимости, включенных в состав единого недвижимого комплекса.

V. Определение кадастровой стоимости земельных участков

18. Кадастровая стоимость земельного участка (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 19–24 настоящего Порядка) определяется путем умножения площади земельного участка:

а) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок;

б) на наименьшее из средних значений удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования земельного участка для кадастровых кварталов, смежных с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпункте «а» настоящего пункта);

в) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования земельного участка для населенного пункта, в котором расположен земельный участок (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта, и расположения земельного участка в границах населенного пункта);

г) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования земельного участка для муниципального района (городского округа), в котором расположен земельный участок (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «в» настоящего пункта, и расположения земельного участка в границах населенного пункта или в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта, и расположения земельного участка вне границ населенных пунктов);

д) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования земельного участка для муниципальных районов (городских округов), граничащих с муниципальным районом (городским округом), в котором расположен земельный участок (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «г» настоящего пункта);

е) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования земельного участка для субъекта Российской Федерации (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» – «д» настоящего пункта).

19. Кадастровая стоимость земельного участка, предназначенного для садоводства или огородничества и расположенного вне границ населенных пунктов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 20–24 настоящего Порядка), определяется путем умножения площади земельного участка:

а) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования,

соответствующей виду разрешенного использования земельного участка для муниципального района (городского округа);

б) на минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей виду разрешенного использования земельного участка для муниципальных районов (городских округов), граничащих с муниципальным районом (городским округом), в котором расположен земельный участок (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпункте «а» настоящего пункта);

в) на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей виду разрешенного использования земельного участка для субъекта Российской Федерации (в случае отсутствия значений удельных показателей кадастровой стоимости, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта).

20. Кадастровая стоимость земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования определяется с применением соответствующего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков той категории земель и вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение является наибольшим, за исключением случаев, когда земельный участок предназначен в том числе для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества. В указанном случае кадастровая стоимость земельного участка определяется с использованием соответствующего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества.

21. В случае изменения площади земельного участка, в сведениях ЕГРН о котором содержится кадастровая стоимость, его кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади.

22. В случае изменения разрешенного использования земельного участка в пределах одной группы видов разрешенного использования его кадастровая стоимость не определяется.

23. Кадастровая стоимость земельных участков, образованных в результате раздела, выдела из земельного участка, кадастровая стоимость которого установлена (преобразуемый земельный участок), определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка. При этом кадастровая стоимость преобразуемого земельного участка определяется пропорционально изменению его площади.

24. Кадастровая стоимость земельного участка, образованного путем объединения земельных участков, перераспределения земельных участков (преобразуемые земельные участки) и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если вид разрешенного использования такого земельного участка соответствует виду разрешенного использования одного из преобразуемых земельных участков, кадастровая стоимость которых установлена, определяется путем умножения площади такого участка на наименьший из удельных показателей кадастровой стоимости преобразуемых земельных участков соответствующего вида разрешенного использования.

gost.e-ecolog.ru