



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Федеральная служба государственной
регистрации кадастра и картографии
(РОСРЕЕСТР)

СТАТС-СЕКРЕТАРЮ –
ЗАМЕСТИТЕЛЮ РУКОВОДИТЕЛЯ
А.И. Буговецкому

исх. №414
от 12.05.2026

*На запрос от 30.04.2026
№13-4695-АБ/26*

101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар,
д. 6/19 стр. 1.
Lapteva_PS@rosreestr.ru

Уважаемый Алексей Игоревич!

На Ваш запрос от 30.04.2026 №13-4695-АБ/26 (вхд. №317 от 30.04.2026) по вопросу рассмотрения возможности предоставления оценщикам отдельных сведений, содержащихся в федеральной государственной географической информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (далее – ФГИС ЕЦП НСПД), в рамках разработки проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ID проекта – 02/04/02-26/00165619, далее – Законопроект), сообщаем.

Указанный законопроект в текущей редакции содержит существенные противоречия действующим нормам законодательства, в связи с чем его принятие может повлечь за собой целый ряд негативных последствий для всей оценочной отрасли и бизнеса России, а именно:

1) Законодательство о государственной кадастровой оценке не входит в систему законодательства об оценочной деятельности, а оценщики не являются субъектами правоотношений при проведении государственной кадастровой оценки. В свою очередь, система пространственных данных является элементом геодезии, картографии и пространственных данных, что также не относится к оценочной деятельности. В связи с этим наделение оценщиков и экспертов саморегулируемых организаций оценщиков в Законопроекте дополнительными обязанностями представляется не корректным с правовой точки зрения.

2) Первоначально в рамках заседаний экспертной группы по обеспечению нормативно-методического сопровождения государственной кадастровой оценки, созданной в соответствии с приказом Росреестра от 09.08.2022 № П/0312/22 обсуждался вопрос создания реестра информации, содержащейся в отчетах о рыночной стоимости объектов недвижимости, созданных в рамках процедур оспаривания кадастровой стоимости. Т.е. тех отчетов, которые изначально заказываются у оценщиков с условием передачи таких отчетов в ГБУ по кадастровой оценке. Вопрос о передаче информации из отчетов, не имеющих отношения к кадастровой оценке, не обсуждался.

3) Законопроект противоречит действующим федеральным стандартам оценки, согласно которым:

- в задании на оценку в обязательном порядке оценщиком совместно с заказчиком оценки устанавливаются ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) (см. п. 3 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»),

- результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (п. 14 ФСО I),

- пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Таким образом, данные отчетов об оценке, имеющих цели оценки, отличные от оспаривания кадастровой стоимости, не могут быть использованы для целей проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2026 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

4) В настоящее время зачастую оспаривание кадастровой стоимости осуществляется в судебном порядке на основании результатов судебных экспертиз, выполняемых судебными экспертами на основании судебных определений, а не на основании отчетов об оценке. Таким образом, основной пласт ценовой информации содержится именно в судебных экспертных заключениях, в связи с чем целесообразным представляется внесение в ФГИС ЕЦП НСПД данных судебных экспертиз, а не только отчетов об оценке. Указанный вопрос полностью выведен за периметр законопроекта, в связи с чем наполнение данными ФГИС ЕЦП НСПД будет носить весьма ограниченный, необъективный и фрагментарный характер.

5) В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщик обязан не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Законопроект же, наоборот, обязывает оценщиков вносить в ФГИС ЕЦП НСПД отчет об оценке и сведения, содержащиеся в таком отчете, несмотря на то что в отношении такой информации могут действовать соглашения о неразглашении, коммерческая и государственная тайна. Аналогичные противоречия будут наблюдаться и при загрузке данных экспертных заключений СРО на отчеты об оценке.

6) По сути законопроект в нарушении норм Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» дает бюджетным учреждениям, ответственным за проведение кадастровой оценки, преимущественное бесплатное право на доступ к информации, которую заказывали на платной основе у оценщиков третьи лица, не имеющие никакого отношения к данным бюджетным учреждениям. Бюджетные учреждения и сегодня могут пользоваться услугами независимых оценщиков на возмездной договорной основе, чтобы использовать результаты оценки по своему усмотрению, без внесения в законодательство об оценке подобных привилегированных прав для ГБУ.

Таким образом, представленный законопроект нуждается в серьезной доработке в целях восстановления баланса гражданских прав всех заинтересованных субъектов данных правоотношений.

В случае доработки законопроекта считаем возможным и необходимым:

1) ограничить внесение в государственную информационную систему сведений, раскрытие которых публично ограничено законодательством (государственная, коммерческая тайна, соглашения о конфиденциальности и т.п.),

2) включить в Законопроект норму, предоставляющую доступ ко всем сведениям государственной информационной системы для оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков (сведения об отчетах и экспертных заключениях, включенные в государственную

информационную систему, должны быть доступными для всех оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков, без взимания платы) в части информации, касающейся отчетов об оценке исключительно в рамках оспаривания кадастровой стоимости,

3) включить в Законопроект норму, предоставляющую оценщикам и СРО оценщиков безвозмездный доступ к ценам сделок с объектами недвижимости с раскрытием информации по самим объектам (их количественным и качественным характеристикам) с целью последующего использования данной информации об аналогах во исполнение п.5 ФСО V («значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами»).

Аналогичные предложения по доработке Законопроекта ранее также были направлены в Росреестр национальным объединением СРО оценщиков «Союз СОО» письмом №_10113 от 06.04.2026, однако до настоящего времени не были учтены (копия исх. №_10113 от 06.04.2026 прилагается).

Приложение: письмо Исх. №_10113 от 06.04.2026 – на 3 л.

С уважением,

Президент СРО «СФСО»

М.А. Скатов



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков
Союз саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва.

Исх. №_10113 от 06.04.2026 г.

**Руководителю Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии**

О.А.Скуфинскому

109028, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4 стр. 1
А

Уважаемый Олег Александрович!

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» (далее – Союз СОО), рассмотрев проект Федерального закона О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (ID 165619) (далее – Законопроект), сообщает следующее.

В первую очередь необходимо отметить, что в профессиональном оценочном сообществе к Законопроекту сложилось весьма неоднозначное впечатление. В частности, законодательство о государственной кадастровой оценке не входит в систему законодательства об оценочной деятельности, а оценщики не являются субъектами правоотношений при проведении государственной кадастровой оценки. В свою очередь, система пространственных данных является элементом геодезии, картографии и пространственных данных, что также не относится к оценочной деятельности.

В связи с этим наделение оценщиков и экспертов саморегулируемых организаций оценщиков в Законопроекте дополнительными обязанностями представляется не вполне корректным с правовой точки зрения.

Кроме того, первоначально в рамках заседаний экспертной группы по обеспечению нормативно-методического сопровождения государственной кадастровой оценки, созданной в соответствии с приказом Росреестра от 09.08.2022 № П/0312/22 обсуждался вопрос создания реестра информации, содержащейся в отчетах о рыночной стоимости объектов недвижимости, созданных в рамках процедур оспаривания кадастровой стоимости, т.е. тех отчетов, которые изначально заказываются у оценщиков с условием передачи таких отчетов в ГБУ по кадастровой оценке. Вопрос о передаче информации из отчетов, не имеющих отношения к кадастровой оценке, не обсуждался.

Союзу СОО известно о направлении членами Союза СОО – саморегулируемыми организациями оценщиков своих замечаний к законопроекту, которые Союз СОО в целом поддерживает.

Одновременно с этим, Союз СОО предлагает внести в Законопроект следующие корректировки. Во-первых, предлагается ограничить внесение в государственную информационную систему сведений, раскрытие которых публично ограничено законодательством (государственная, коммерческая тайна и т.п.). Во-вторых, предлагается

включить в Законопроект норму, предоставляющую доступ к сведениям государственной информационной системы для оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков.

Приложение:
Таблица поправок на 1 л.

**С уважением,
Председатель Совета
Союза СОО**



А.Н. Луняк

**Предложения Союза СОО к проекту
Федерального закона О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации (ID 165619)**

| Редакция законопроекта | Предлагаемая редакция | Примечание |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Часть 14 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции законопроекта): «14. Отчет и сведения, предусмотренные настоящей статьей, вносятся в государственную информационную систему без взимания платы».</p> | <p>Дополнить абзацем вторым следующего содержания: «Отчет сведения об отчете или экспертном заключении, предусмотренные настоящей статьей, не подлежат внесению в государственную информационную систему в случае, если раскрытие их содержания ограничено законодательством о государственной или коммерческой тайне, о персональных данных, а также в случае наличия иных ограничений в соответствии с законодательством».</p> | <p>Предлагается ограничить внесение в государственную информационную систему сведений, раскрытие которых публично ограничено законодательством.</p> |
| <p>Часть 19 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: «13. Сведения об экспертном заключении, подготовленном на отчет, составленный в отношении недвижимого имущества, экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, результаты экспертизы, экспертное заключение подлежат внесению в государственную информационную систему экспертом (одним из экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, подписавшим такое экспертное заключение».</p> | <p>Изложить в следующей редакции: «13. Сведения об экспертном заключении, подготовленном экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков на отчет, внесенный в государственную информационную систему, результаты экспертизы, экспертное заключение подлежат внесению в государственную информационную систему экспертом (одним из экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, подписавшим такое экспертное заключение».</p> | <p>Корректировка направлена на то, чтобы сведения об экспертизе, вносились в систему только в отношении отчетов, уже внесенных. Это исключает внесение в систему экспертных заключений на отчеты, сведения о которых не были внесены в систему, если раскрытие их содержания ограничено законодательством (см. правку выше).</p> |
| <p>Часть 19 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (по тексту законопроекта отсутствует)</p> | <p>Дополнить частью 19 следующего содержания: «Сведения об отчетах и экспертных заключениях, включенные в государственную информационную систему, являются доступными для всех оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков, без взимания платы».</p> | <p>Предлагаемая норма направлена на обеспечение равноправия субъектов: оценщики безвозмездно предоставляют результаты своей работы, и должны получить взамен инструмент для более эффективной работы (например, для подбора аналогов). Кроме того, доступ саморегулируемых организаций оценщиков необходим для выполнения ими функций контроля.</p> |