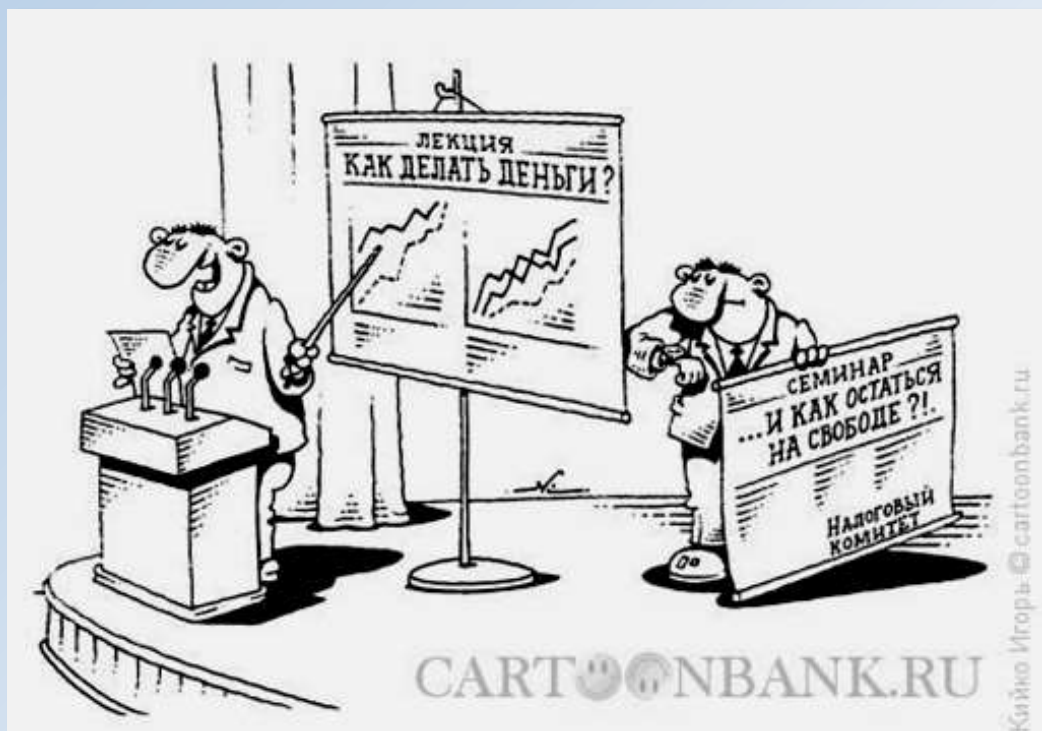


Бойко А.Ю.

Методические указания
о государственной
кадастровой оценке:
практика применения
и направления
совершенствования



ВВЕДЕНИЕ



Разработка МУКО начата в 2014 году

По результатам к декабрю 2015 появился проект МУ, отданный на апробацию

В январе-апреле 2016 проект МУКО был доработан и отправлен на утверждение. МУ утверждены Приказом МЭР №358 и должны были вступить в силу с 01.11.16

Параллельно продолжилась разработка МУКО для ГБУ

07.2016 360-ФЗ установил мораторий на проведение КО в соответствии с 135-ФЗ, МУ №358 утратили силу, так и не вступив в действие

10 июня 2017 вступили в силу МУ о ГКО, утверждённые Приказом МЭР РФ от 12.05.2017 №226, регистрация в Минюсте от 29.05.2017



Методические указания Содержание



- I. Общие положения
- II. Подготовка к проведению ГКО
- III. Обработка информации, содержащихся в Перечне
- IV. Сбор и анализ информации о рынке ОН
Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки КС
- V. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов
- VI. Оценочное зонирование
- VII. Определение КС с применением методов массовой оценки
- VIII. Определение КС в рамках индивидуального расчета
- IX. Группировка Особенности применения подходов



9.2.1 «Сельскохозяйственное использование»; 9.2.2. «Охраняемые природные территории и благоустройство»; 9.2.3. «Использование лесов»; 9.2.4. «Жилая застройка» и «Садоводческое, огородническое и дачное использование»; 9.2.5. «Производственная деятельность»; 9.2.6. ЗУ других сегментов

Методические указания Содержание



X. Контроль качества результатов определения КС

XI. Рассмотрение замечаний к определению КС

XII. Определение КС вновь учтенных ОН, ранее учтенных ОН в случае внесения в ЕГРН сведений о них и ОН, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО

XIII. Проведение внеочередной ГКО

Приложение №1 Сегментация ОН с указанием кодов расчета видов использования

Приложение №2 Рекомендуемые коды для ОКС, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы)

Приложение №3 Примерный перечень ценообразующих факторов ЗУ и ОКС

Приложение №4 Перечень наименований материалов основных ограждающих конструкций, классы конструктивных систем и группы капитальности



Методические указания Содержание



Приложение №5 Примерный перечень различных информационных систем для основных ценообразующих факторов

Приложение №6 Рекомендации по применимости подходов

Приложение №7 Ориентировочные доли стоимости ЗУ, ОКС, движимого имущества и прочего

Приложение №8 Модели накопления физического износа

Приложение №9 Срок экономической жизни ОКС

Приложение №10 Продолжительность строительства

Приложение №11 Ставки капитализации для приносящей доход недвижимости

Приложение №12 Информационный материал для внесения поправок по ряду ценообразующих факторов при массовой оценке: Скидки на торг; Корректировки на масштаб, на площадь; Скидки на отсутствие подключений жилых объектов к централизованным системам жизнеобеспечения при наличии таковых в объектах-аналогах

Приложение №13 Средний состав оленьего стада, живой вес оленей

Приложение №14 Нормативные показатели выращивания рыб в садках



Методические указания Претензии, вопросы



Каким образом учесть ценообразующие факторы при отсутствии исходной информации?

ВЕРН содержатся ОН с несколькими наименованиями, как группировать?

Возможно ли использовать корректировки из Справочника Лейфера Л.А. и др.?

Почвенные материалы имеются только в отношении территории бывших хозяйств категории ЗСХ 1970, 1992 гг. Почвенное обследование территории населенных пунктов не проводилось в принципе. На основании каких материалов определять КС сельхозугодий, пригодных под пашню, в том числе на территории НП?

Каким образом определять УПКС для линейных объектов, если оцениваемый ЗУ не граничит ни с одним земельным участком?

Просим разъяснить как проводить оценочной зонирование

Каким образом определять достаточность площади ЗУ, если отсутствует информация об ОН, расположенных на нём?



Стоимость



Рыночная стоимость объекта оценки - «цена в сделке» - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на

открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства

Кадастровая стоимость – «цена в фактическом разрешённом пользовании» - наиболее вероятная цена при фактическом разрешённом использовании без учёта иных, кроме собственности, имущественных прав на объект

Инвентаризационная стоимость – затраты на создание объекта, уменьшенные на величину физ.износа. Не учитывает ПП и устаревания

НДС возникает только в сделке



Объекты ГН – ЕГРН



221-ФЗ

Здание

Сооружение

Земельный участок

Помещение

ОНС

Приказ МЭР РФ от 16.12.2015 N 943

Здание

Сооружение

Земельный участок

Помещение

ОНС

ЕНК

Им.Комплекс

Часть объекта

Машино-место



ОКС- здание, строение, сооружение, ОНС, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек

Объекты налогообложения



Ст. 374 НК Объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество

Ст. 375 НК Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость

Ст. 401 НК Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования ... следующее имущество:
жилой дом, квартира, комната, гараж, машино-место, ЕНК, ОНС, иные здание, строение, сооружение, помещение...

Имущ. комплекс?..

Ст. 389 НК Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования ..., на территории которого введен налог



Объекты налогообложения



Ст. 389, 401 НК Не признается объектом налогообложения им-во, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. ЗУ

В случае разрушения, в т.ч. случайной гибели, сноса МКД собственники помещений в МКД сохраняют долю в праве общей долевой собственности на ЗУ, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и ... Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются имуществом в соответствии с гражданским законодательством.



Объекты налогообложения



ч.6 НК РФ Ст. 378.2 В случае, если в соответствии с законодательством РФ определена КС здания, в котором расположено помещение, являющееся объектом налогообложения, но при этом КС такого помещения не определена, налоговая база в отношении этого помещения определяется как доля КС здания, в котором находится помещение, соответствующая доле, которую составляет площадь помещения в общей площади здания

Ст. 36 ЖК РФ. Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности ... земельный участок, на котором

расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты



— Еле уломали бабушку переехать!

Рисунок И. СЫЧЕВА

Объекты налогообложения

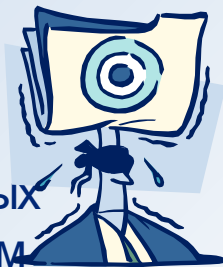


НК РФ не признает объектом налогообложения в части недвижимого имущества: **ЗУ и иные объекты природопользования (водные объекты и другие природные ресурсы)**, имущество, ... используемое для нужд обороны, гражданской обороны, обеспечения безопасности и охраны правопорядка в РФ, объекты, признаваемые ОКН, ядерные установки, ... пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и хранилища радиоактивных отходов (Ст.374)

имущество, входящее в состав общего имущества МКД (Ст. 401), ЗУ, изъятые из оборота, ограниченные в обороте, занятые ... ОКН, заповедниками, из состава земель ЛФ, ограниченные в обороте, занятые находящимися в гос. собственности водными объектами ВФ, участки входящие в состав общего имущества МКД (Ст. 389)



Земельные участки



Земли - территории, ограниченные однотипным хозяйственным использованием или назначением в рамках естественных или искусственных оконтуривающих границ и обладающие тем или иным почвенным покровом

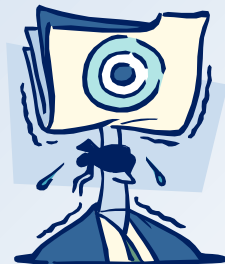
Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи

Искусственный ЗУ, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, - сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также ЗУ



Многоконтурным земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством и представляют собой несколько замкнутых контуров

Здания, сооружения, машино-место



Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, вкл. в себя помещения, сети и системы инж.-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов



Машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке

Помещения

Помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями

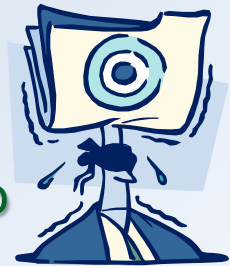
Помещение в жилом доме - объемно-пространственное образование в жилом здании, ограниченное перегородками, капитальными стенами,

перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами под определенное назначение, в том числе жилое, нежилое и общего пользования

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещению общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и (или) собственникам, не являющимся членами одной семьи..., совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования





Объект незавершенного строительства – это объект, строительство которого продолжается, либо приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено, но не списано в установленном порядке; объект, находящийся в эксплуатации, по которому акты приемки еще не оформлены в установленном порядке

Имущественный комплекс - это совокупность объектов недвижимого имущества и используемого в технологическом процессе внутреннего и внешнего производственного оборудования, расположенных в границах определенного земельного участка

Единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь

<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=jt;div=LAW>

Виды использования земель



Группировка по кодам использования ЗУ, независимо от категории ЗУ, на 14 основных сегментов объектов (приложение №1)

- 1 Сельхозиспользование
- 2 Жилая застройка
- 3 Общественное использование
- 4 Предпринимательство
- 5 Отдых (рекреация)
- 6 Производств. деятельность
- 7 Транспорт
- 8 Оборона и безопасность
- 9 Охраняемые природные территории и благоустройство
- 10 Использование лесов
- 11 Водные объекты
- 12 Специальное, ритуальное использование, запас
- 13 Садоводческое, огородническое и дачное использование
- 14 Иное использование



Категории и виды использования



237-ФЗ КОЗУ требуется указывать категорию земель

По факту в одном кад.квартале встречается до 4 разных категорий ЗУ

Проведение КО по категориям исказит результаты по идентичным объектам за счёт разновременности КО, приведёт к негативным социальным последствиям

МУ написаны под виды использования

Примеры нарушений регистрации, кол-во ЗУ

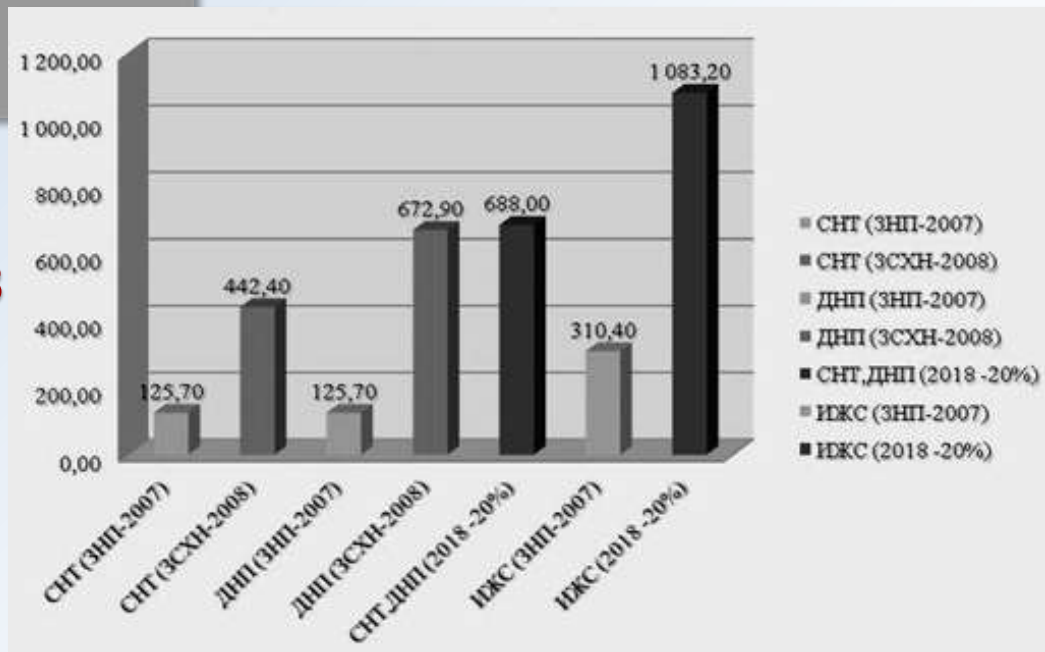
ВРИ	Категория								Всего
	СХ	НП	Пром	ООТ	ЛФ	ВФ	Зап	КНУ	
Сад.товарищ.	509 145	90 522	1 138	5	11	1	20	10 494	611 336
ЛПХ	4 657	196 486	18	1	21	-	23	1 154	202 360
Дачное использ.	59 836	8 146	418	6	-	-	3	316	68 725
ИЖС	849	201 782	228	17	16	-	73	1 701	204 666
МКД	14	1 976	2	-	-	-	-	1	1 993
МЖС	11	6 230	3	1	-	-	-	4	6 249
Жилая застройка	223	21 587	35	7	1	-	9	86	21 948

Категории и виды использования



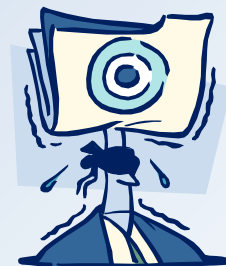
Три категории в одном КК
на смежных ЗУ + КНУ
Расчёт по категориям приводит к
существенным искажениям

Действующая КО в ЛенОбл 07-08
средние УПКСЗУ для СНТ, ДНП,
ИЖС, сопоставление с ценами
предложений -20% торга



Категории земель

ЗСХН- земли, находящиеся за границами НП и предоставленные для нужд и целей сельского хозяйства Угодья; внутрихоз. дороги, коммуник., лесн. насаждения для обесп. защиты от негатив. воздействия, водные объекты (в т.ч. прудами, образ. водоподпорными соор. на водотоках и исп. для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также ЗУ под зданиями, сооружениями для производства, хранения и первичной переработки сельхоз продукции



ЗВФ – земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротех. и иными сооружениями, расположенными на водных объектах

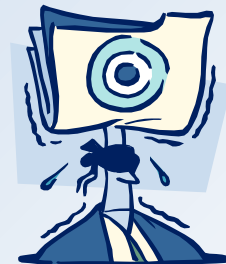
ЗЛФ - земли, покрытые лес. растит. и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие и предназнач.

для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)

ЗЗ - земли, находящиеся в гос. или мун. собственности и не предоставленные гражданам или юр. лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. Использование ЗЗ допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если ЗЗ включены в границы охот. угодий, случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных ФЗ случаев



Категории земель



ЗНП признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития НП

ЗПром. - земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности ... могут предоставляться ЗУ для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться сан.-защитные и иные зоны с особыми условиями использования



ЗООТ-земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты ... полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. К ООТ относятся земли: особо охраняемых природных территорий; природоохранного назначения; рекреационного назначения; историко-культурного назначения; особо ценные земли

Из послания Президента РФ 01.03.2018

<http://www.vesti.ru/>



Расчет налога на имущество физ. лиц в России нуждается в уточнении:



налог должен быть справедливым и
посильным для граждан
Также необходимо уточнить
механизм определения
кадастровой стоимости

В любом случае кадастровая
стоимость не должна превышать
реальную рыночную стоимость
недвижимости...

все нужные для этого решения
нужно предпринять максимально

быстро — в первом полугодии нынешнего года...

в реальности что оказалось, что кадастровая стоимость, которая вроде бы
должна соответствовать рыночной, часто значительно ее превышает

*Возвращенные сроки, ставя задачей установление «справедливого и
посильного налога», можно лишь снизить ставку налога*

Предложения

pnp.ru, finanz.ru

Нам нужно очень быстро научиться, возможно, при помощи в том числе искусственного интеллекта делать так, чтобы никогда налогоплательщик



не обязан был платить налог по кадастровой стоимости, которая выше рынка.

Есть одна неприятность, которую мы с вами должны отработать совместно как можно быстрее - это кадастровая оценка... Действительно, мы когда писали все законодательство, не понимали, что на рынке недвижимости могут быть разные ситуации, когда рыночная цена может быть ниже кадастровой, и что кадастровая должна быть подчинена рыночной



И.И.Шувалов

Мы должны иметь полный реестр имущества, которое есть у наших граждан. Необходимо менять методику определения кадастровой стоимости

Предложения

tass.ru

Мы предлагаем ввести ценовое зонирование. Объекты в одной зоне должны иметь одинаковую стоимость...



участники рынка говорят о целесообразности разработки единого ПО для проведения оценки

...в отношении объектов капитального строительства методика должна учитывать и местоположение, и качественные характеристики, в том числе физическое состояние и конструктивные особенности

Также потребуется привлечь

бюджетные организации, а не частных оценщиков, к исправлению ошибок и пересчету стоимостиподумать над коррекцией механизма сбора и повышением достоверности данных, которые будут вноситься в создаваемый государственный индекс рынка недвижимости

Решения

tass.ru, kremlin.ru



Правительству Российской Федерации:

а) обеспечить внесение в законодательство РФ изменений, предусматривающих:

совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости;
уточнение параметров расчёта налога на имущество физических лиц до 15 июля 2018

Минэкономразвития и Минфину обеспечить внесение в законодательство изменения, предусматривающие совершенствование порядка определения

кадастровой стоимости объектов в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости... до 26 июня 2018,
- из поручения Премьер-министра Д.А.Медведева

Комплексные кадастровые работы



ККР пройдут в тринадцати субъектах РФ

Работы уже показали свою эффективность на примере пилотных регионов – Республики Тыва, Астраханской и Белгородской областей

С их помощью в 2017 году были уточнены площади ЗУ в ЕПН, исправлены

реестровые ошибки, а также выявлены случаи самовольного занятия земель

Показатель результативности – доля внесенных в ЕПН сведений о ЗУ с установленными границами

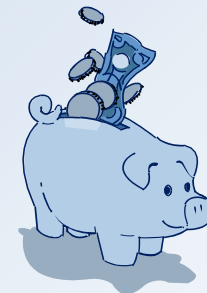
В 2018 году 13 регионам выделены субсидии из фед. бюджета на выполнение ККР в рамках

фед. целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)»

В 2018 году комплексные кадастровые работы будут выполнены в отношении примерно 40 тыс. объектов недвижимости, в 2017 году в перечень работ вошло около 34 тыс. объектов

В ЛенОбласти не имеют привязки более 50% ЗУ (>600 тыс. участков)





Ст. 12. Подготовка ... до 01.01 года
Сбор и обработка информации...
анализ причин и результатов оспаривания
проверка адекватности,
непротиворечивости и полноты исходных
...обязаны предоставить имеющуюся в их
распоряжении информацию по запросу
ГБУ...

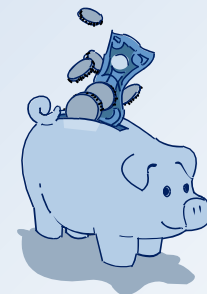
Декларации...

Фактически подготовка к проведению ГКО
проводится без использования полной и
достоверной информации об объектах –
информация не предоставляется

Предлагается обеспечить получение информации ГБУ из данных
Росреестра, ФНС, иных источников до проведения ГКО, устранить
противоречие 218 и 237-ФЗ, ввести бесплатное предоставление сведений

Начальная подготовка к ГКО

При оценке по категориям в ЛенОбласти 95 тыс. ЗУ не попадут в ГКО – категория не установлена, нет сведений по Приказу №74



Наименование	Кол-во ЗУ
Всего земельных участков	1 265 043
Всего объектов, содержащих прямые ошибки ВРИ:	94 984
Не имеющие ВРИ	33 250
Не имеющий площади	1
Объекты с неустановленной категорией земель	22 395
Объекты, ВРИ которых противоречит категории	39 339

ЕРН по факту отсутствует – предоставляются данные ГКН, данные ФНС расходятся с данными ГКН, множество противоречивых данных

Суммарная площадь ЗУ ЛенОбл по данным Росреестра на 02.2017 в 1,63 раза превышает площадь ЛенОбласти, 2,56 млн кв.м ЗУ без КС

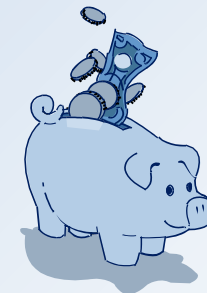


Много неучтённых объектов
Налог только на добросовестных правообладателей ОН?

Начальная подготовка к ГКО

Типичные ошибки учёта ЗУ на примере одного поселения

Всего ЗУ в поселении—3 630

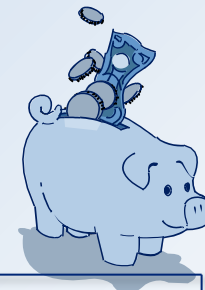


№ п/п	Выявленные несоответствия/ошибки	Количество ЗУ на уточнение	% от общего числа ЗУ
1	Некорректное указание адреса (описательного и/или Росреестра)	1 241	34,19%
2	Отсутствие графического изображения (геопривязки)	1 520	41,87%
3	Несоответствие назначения здания разрешенному использованию земельного участка	5	0,14%
5	Несоответствие ВРИ ЗУ Генеральному плану, ПЗЗ	9	0,25%
5	Несоответствие ВРИ категории земельного участка	60	1,65%
6	Категория не установлена	66	1,82%
8	Отсутствие ВРИ ЗУ (и по классификатору Росреестра, и по документу)	11	0,30%
8	Несоответствие предельным размерам земельных участков	63	1,74%
ИТОГО по ЗУ		2 975	81,96%

Начальная подготовка к ГКО

Типичные ошибки учёта на примере одного поселения

Всего помещений в поселении – 1 364, ОНС- 70



№ п/п	Выявленные несоответствия/ошибки	Количество объектов на уточнение	% от общего числа
1	Отсутствие наименования помещения	38	2,79%
2	Отсутствие сведений по зданиям, в которых расположены помещения, в перечне самих зданий	31	2,27%
3	Несоответствие назначения помещения назначению здания, в котором оно расположено	12	0,88%
4	Наличие квартир, расположенных на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства	2	0,15%
5	Площадь помещений больше площади зданий, в которых они расположены	5	0,37%
6	Наличие квартир, расположенных в индивидуальных жилых домах	299	21,92%
ИТОГО по помещениям		387	28,37%
1	Отсутствие наименования ОНС	43	61,42%
2	Отсутствие параметра (площадь, иной хар-ка)	52	74,28%
ИТОГО по ОНС		95	135,71%

Начальная подготовка к ГКО

Типичные ошибки учёта зданий, соор. на примере одного поселения

Всего зданий в поселении – 1 972, сооружений – 160



№ п/п	Выявленные несоответствия/ошибки	Количество объектов на уточнение	% от общего числа
1	Несоответствие указанной этажности здания в наименовании его характеристикам	32	1,62%
2	Несоответствие наименования здания его назначению	8	0,41%
3	Отсутствие данных о ЗУ, на которых расположены здания, в сведениях по самим ЗУ	8	0,41%
4	Несоответствие назначения здания разрешенному использованию ЗУ, на которых они расположены	64	3,25%
5	Некорректное указание адреса (описательного и/или Росреестра)	16	0,81%
ИТОГО по зданиям		128	6,49%

1	Отсутствие назначения/наименования сооружения	2	1,3%
---	---	---	------

Всего по поселению учтено объектов 7 196, уточнения требуют 49,58% – в отношении 3 587 необходимо сформировать запросы, провести проверку

ЦТК с категориями ЗУ



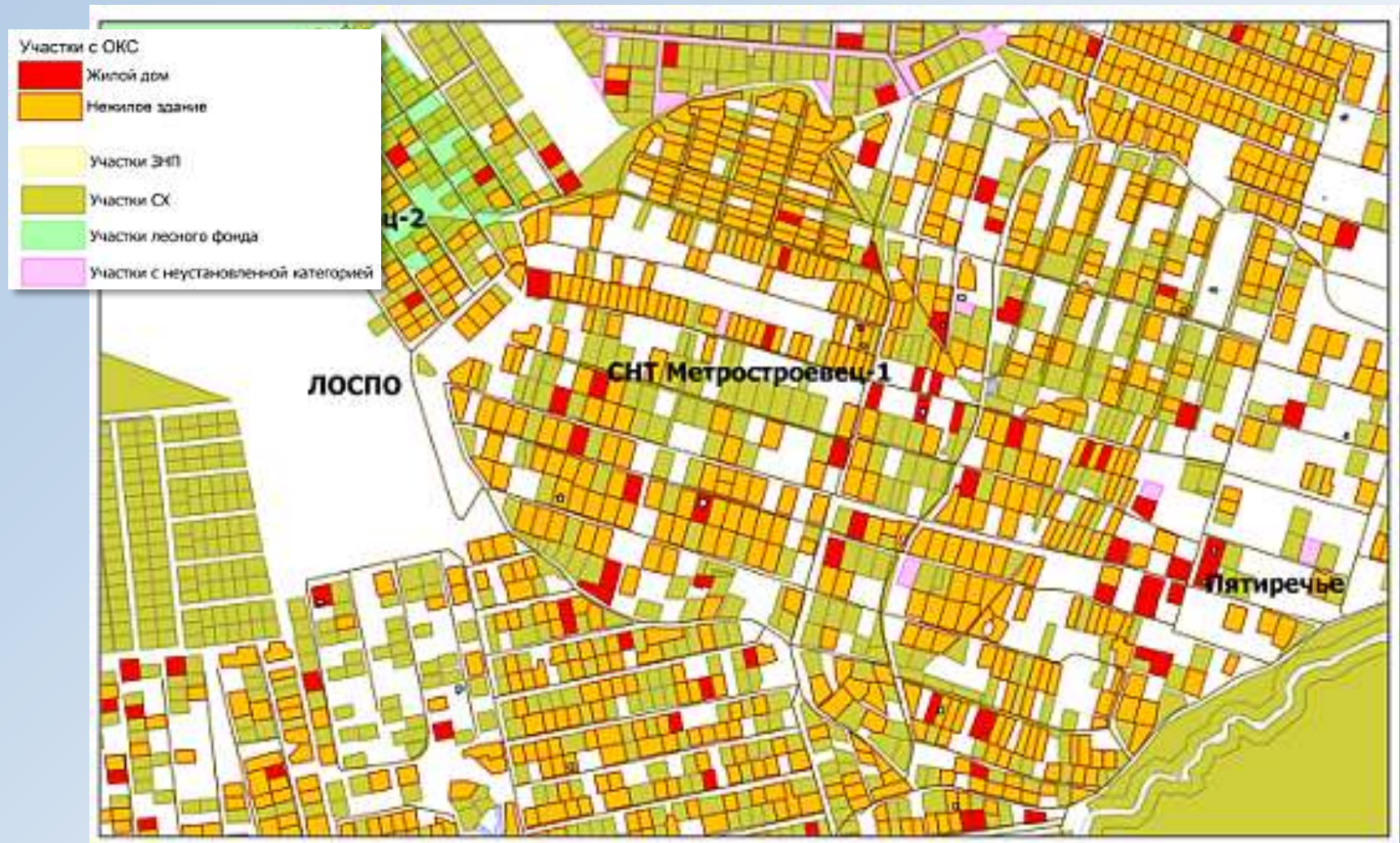
- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| - Граница кадастрового квартала | - Земли лесного фонда |
| - Категория не установлена | - Земли населенных пунктов |
| - Сельскохозяйственные земли | - Водные объекты |

47:14:1215005:16 ЗСХ

47:14:1215005:15 ЗНП

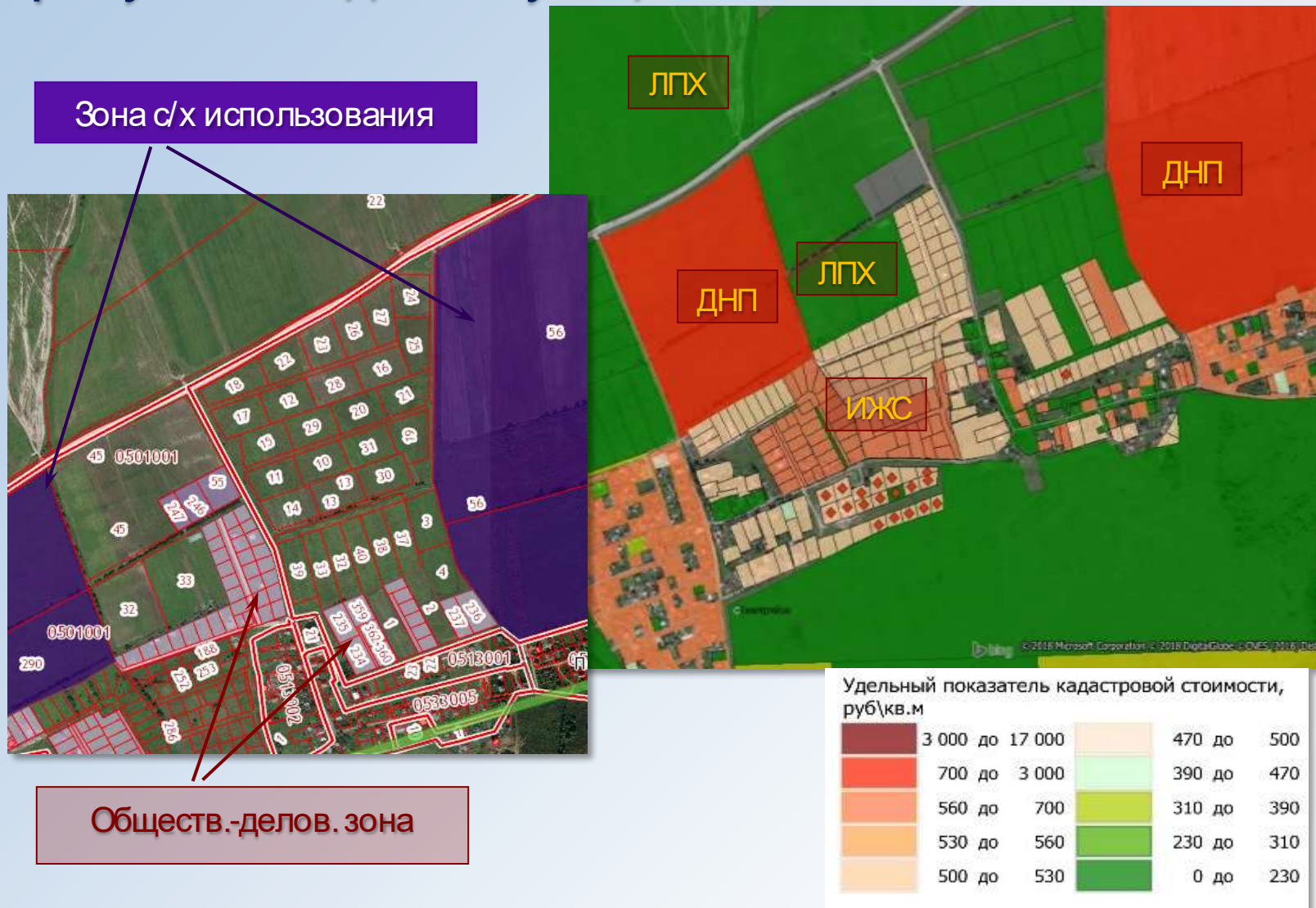
Большой процент не имеющих графического образа и не учтённых ОН
в одном квартале разные категории ЗУ

ЦТК зарегистрированных ОКС



Массовые нарушения регистрации ОКС и отнесения ЗУ к разным категориям в одном квартале разные категории ЗУ, большое количество неучтёнки

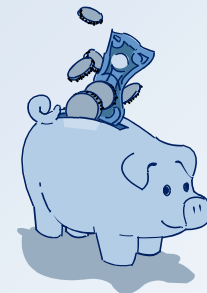
ЦТК результаты действующей КО



Идентичные ЗУ отнесены к разным ВРИ, их КС различается на три порядка
 Максимальная КС установлена для зоны сельхозиспользования

Нарушения землепользования

Законодательно, региональными, местными НПА установлены предельно допустимые параметры застройки



Фактическое использование выходит за границы предельных параметров ?..

Нарушение застройки ВРИ ЗУ?..

Нарушение назначения помещения назначению здания?..

Нарушение предельно допустимых параметров застройки?..

Нарушение ВРИ ЗУ категории земель?..

Нарушение установленных

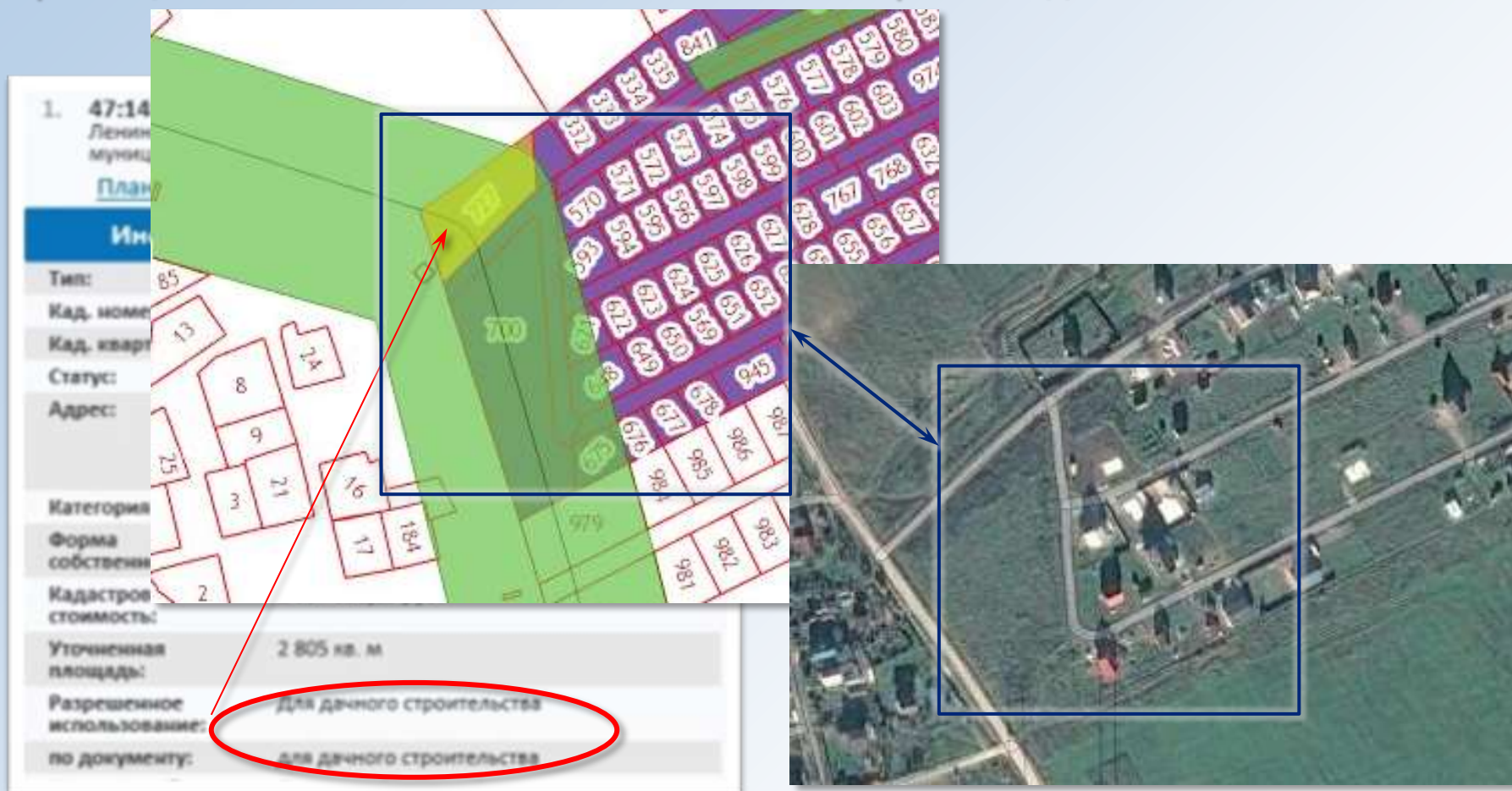
ограничений использования ЗУ?.. *список можно продолжить...*

Любая произведённая оценка по таким объектам может быть оспорена
Рыночная оценка обязана базироваться на принципе НЭИ, кроме
установления РС в качестве КС. В ФСО-7 говорится исключительно о б
оценке в фактическом использовании, а разрешённом?..

Информация требует проверки

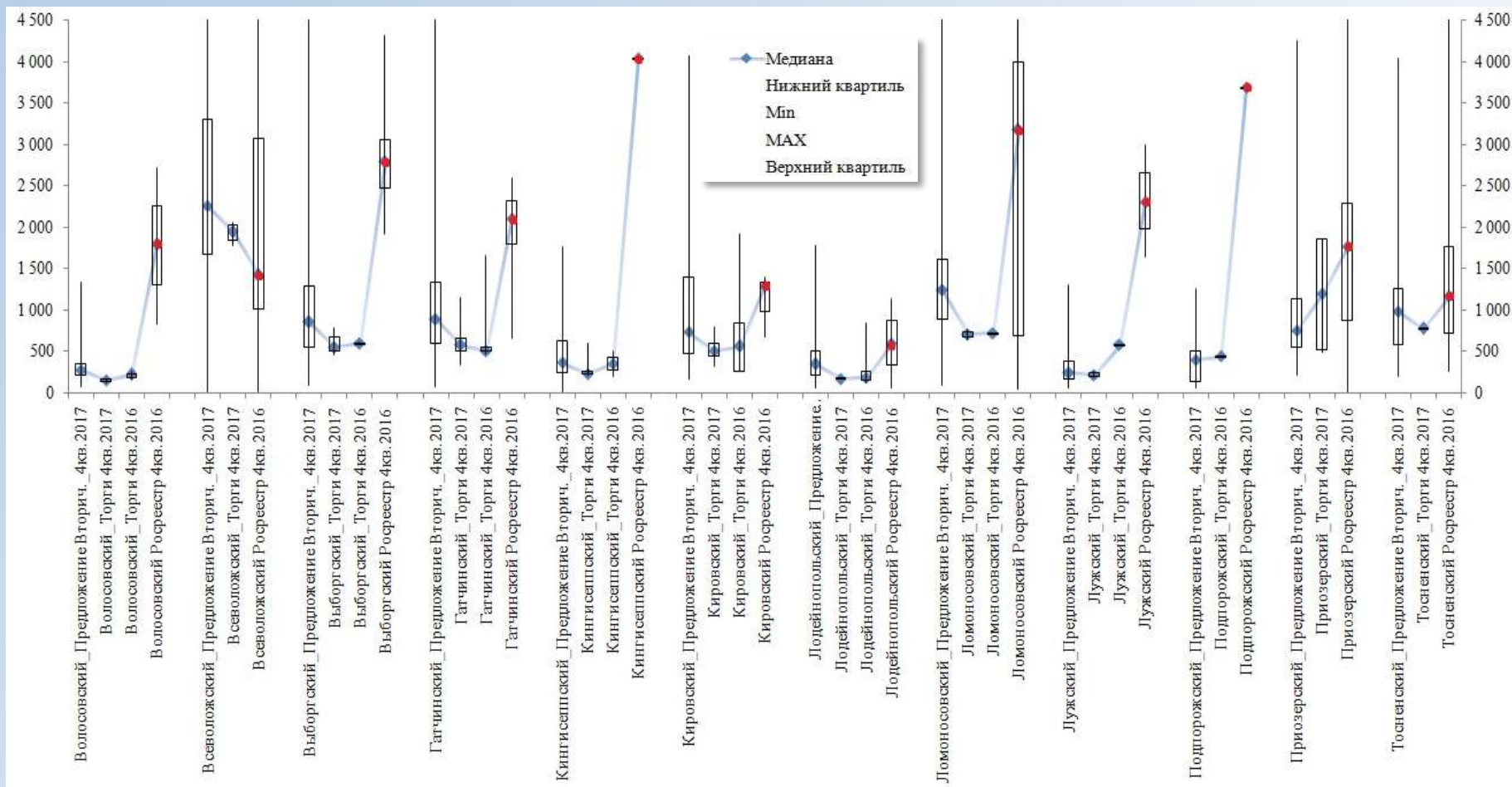


Данные ПКК – ЗУ ДНП расположены в зоне ООТ или специального назначения, в зоне охраны искусств. объектов
Границ и наименований зон в ПКК нет, **а застройка идёт...**



Информация требует проверки

Анализ рыночных цен предложений, сделок по торгам и данных МРН по ИЖС- **разброс в десятки, сотни раз**





Правительство Российской Федерации | Минэкономразвития России

ПОРТАЛ УСЛУГ

ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

По видам объекта недвижимости



Средняя удельная цена, руб./кв.м



В файл Excel

		Земельный участок	Здание
Архангельская, обл	2011	4212.02	15306.37
	2012	1478.02	43617.78
	2013	4234.95	178352.25
	2014	4617.91	24896.79
	2015	1942.74	38938.43
Астраханская, обл	2011	1041.85	10136.21
	2012	250.79	11195.18
	2013	49.53	12596.47



Динамика изменения средних цен на ЗУ и здания на примере сводных таблиц ЕИС МРН



Разброс цен в границах одного квартала при идентичном ВРИ

Вид ОН	КК	S, кв.м.	Тип сделки	Дата сделки	Уд.цена, руб./кв.м.	Назн./ кат.	ВРИ	Огранич.
ЗУ	03:17:030106	1 000	Купля- продажа	фев.13	550	ЗНП	ЛПХ	Б/О
ЗУ	03:17:030106	1 000	Купля- продажа	фев.13	550	ЗНП	ЛПХ	Б/О
ЗУ	03:17:030106	1 500	Купля- продажа	май.15	0,67	ЗНП	ЛПХ	Ипотека
ЗУ	03:17:030106	1 500	Купля- продажа	май.15	0,67	ЗНП	ЛПХ	Ипотека
ЗУ	03:17:030106	1 500	Купля- продажа	май.15	0,67	ЗНП	ЛПХ	Ипотека
ЗУ	03:17:030106	1 500	Купля- продажа	май.15	0,67	ЗНП	ЛПХ	Ипотека



Присвоение одной и той же стоимости всем частям ЕОН

Вид ОН	КК	S, кв.м.	Тип сделки	Дата сделки	Цена сделки, руб.	Уд. цена, руб./кв. м.	Огр. (обрем.) прав	НП	Улица	Кол-во в сделке
Здан.	53:08:0114703	37,8	Купля- продажа	дек.08	50 000	1323	Б/О	Оксочи	Новая	2
ЗУ	53:08:0114703	1 844	Купля- продажа	дек.08	50 000	27,1	Б/О	Оксочи	Новая	2
Здан.	53:08:0041402	29,2	Купля- продажа	май.15	100 000	3425	Ипотека	Краснёнка	Садовая	1
ЗУ	53:08:0041402	1 500	Купля- продажа	май.15	100 000	66,7	Ипотека	Краснёнка	Садовая	1

Проверка оферт



Текст объявления на сайте
«Яндекс-недвижимость»:

<https://realty.yandex.ru/offer/6798915745910151256/>

Участок, 15 соток (общая)

Горьковская (40 мин. на транспорте);

Чкаловская (46 мин. на транспорте);

Московская (46 мин. на транспорте)

6,45 млн руб. (430 000 руб. за сотку)

Описание от продавца:

ТСЖ Верхне-Печерская слобода. Участок очень выгодно расположен на откосе. Шикарный вид на Новопокровское и д. Кузнечиха. Проведены инженерно-геологические изыскания. Проектная документация от специализированной фирмы. Планировка коттеджа продумана до мелочей и гарантирует владельцам комфортное проживание. Поселок с развитой инфраструктурой. Охраняемая территория. Получены технические условия. Достоинством участка является нахождение его в конце улицы без сквозного проезда! Подарите себе лучшее!

Проверка характеристик

Проверка данных на ПКК

Площадь не 15 соток, а 14,5. Яндекс-карты указывает 56/58 мин на общ. транспорте, вместо 40 мин. в оферте до м. Горьковская



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 52:18:0060295:21 Найти

Земельные участки 1

1. 52:18:0060295:21
Нижегородская обл., г. Нижний Новгород,
Нижегородский район, слобода Верхне-Печерская,
на расстоянии 210 метров южнее земельного
участка с кадастровым номером 52:18:0060295:4
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	52:18:0060295:21
Кад. квартал:	52:18:0060295
Статус:	Учтенный
Адрес:	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, слобода Верхне-Печерская, на расстоянии 210 метров южнее земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060295:4
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 214 925,00 руб.
Уточненная площадь:	1 450 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	под индивидуальное жилищное строительство

Нижний Новгород

Кадастровая стоимость:	5 214 925,00 руб.
Уточненная площадь:	1 450 кв. м

Проверка оферт



Текст объявления на сайте
«Яндекс-недвижимость»:

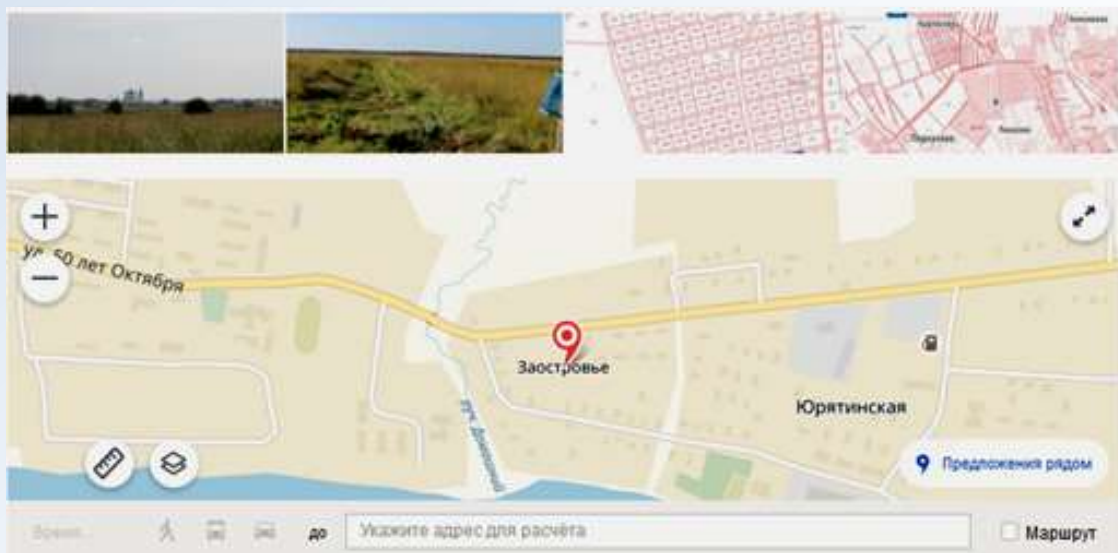
<https://realty.yandex.ru/offer/7448242769868249600/>

Участок, 20 соток ж/д ст. 892 км, 8.10 км
Архангельск, Заостровье
150 000 руб. (7 500 руб. за сотку)

Описание от продавца:

СНО "Привольное" (д.Кырласово). На
продаже два смежных земельных участка по

10 соток каждый, назначение сельхоз. 20 минут езды от Архангельска,
хорошие подъездные пути.
Участки ровные, сухие.
Межевание проведено.
В шаг. дост. д.Б.Анисимово,
школа, д/сад, магазины, храм,
речка. Регулярные рейс.
автобусы от МРВ



Проверка характеристик

Проверка данных на ПКК

Участок не в дер.Заостровье (892 км), а в МО «Заостровское»

Участки СХ назначения для СХ производства, цена соответствует СОД



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 64,483176 40,484581 [Найти](#)

Земельные участки

1. 29:16:202201:281
Архангельская обл., р-н Приморский, МО
"Заостровское"

[План ЮУ →](#) [План ЗК →](#) [Понимать границы объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	29:16:202201:281
Кад. квартал:	29:16:202201
Статус:	Учтенный
Адрес:	Архангельская обл., р-н Приморский, МО "Заостровское"
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	120,00 руб.
Уточненная площадь:	1 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер:	Код района/код округа/код участка
Дата постановки на учет:	11.05.2012
Дата внесения сведений в ГИИ:	07.03.2017
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	07.03.2017

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	120,00 руб.
Уточненная площадь:	1 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства

16

Проверка характеристик



ОА привязываются к карте – получение полных и объективных характеристик каждого объекта, проверке подлежат указанные в оферте характеристики каждого ОА,

ОА, не соответствующие ВРИ, ПЗЗ,

Ген.планам и т.п., исключаются

Характеристики, в т.ч. по расстояниям, определяются самостоятельно,

заполняются сведения о

ценообразующих факторах в

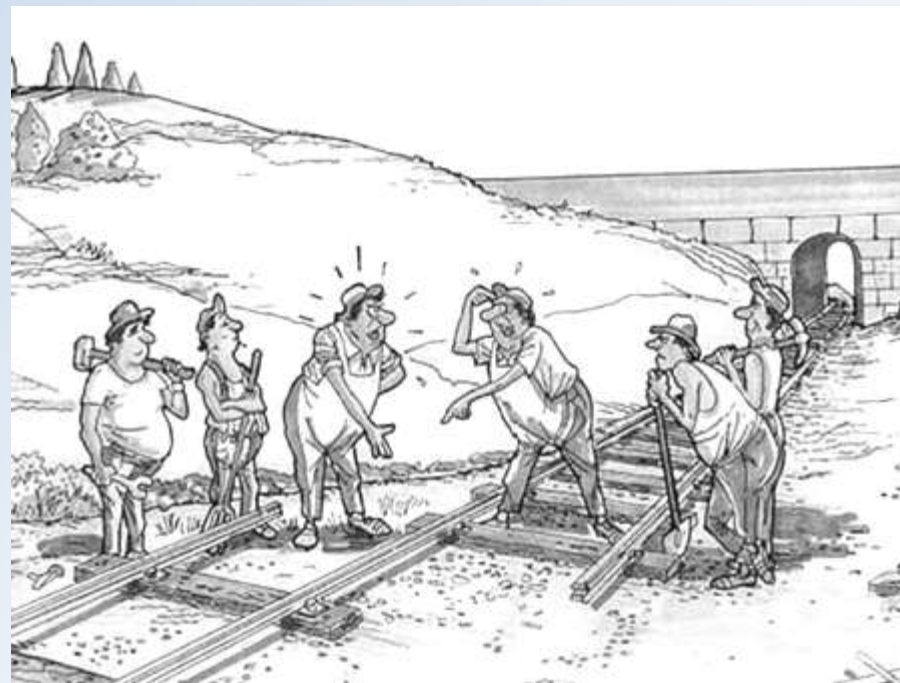
соответствии с требованиями МУ

При отсутствии точной локации –

привязка по кварталу расположения

либо по вероятной точке адресной

привязки, о чём делается допущение



Существующая система налогообложения разделяет налог на ЗУ и ОКС

Вофертах указывается предложение к продаже ЕОН, зачастую участки предлагаются с согласованным проектом, в предположении возможности перевода в иной ВРИ и т.п.

Вовлечение в оборот неучтённых объектов

Собственность до 1998 года в ЕТРН не числится

Минфин 31.08.2017 №03-05-06-02/55958, от 20 марта 2018 г. N БС-4-21/5157@исчисление зем. налога ЗУ, отсут. в ЕТРН – налог. органы на

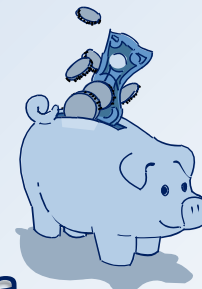
основании сведений органов местного самоуправления ... органы местного самоуправления могут подавать от имени граждан заявления о гос. регистрации прав на недв. им-во

В дорожной карте «...гос. услуг в сфере гос. кад. учета недвиж. им-ва ...»

(Расп. правит. РФ №2236-р), с 01.01.2018 исключаются положения, допускающие внесение в ЕТРН сведений о регистрации прав на недвиж. имущество и сделок с ним при отсутствии в ГРН сведений о координат точек границ ЗУ

постановки ЗУ на учет >5 лет, но сведения о регистрации прав владельца на него не были внесены в ЕТРН, такой участок подлежит снятию с кад. учета, а дальнейшее владение ЗУ осуществляет муниципалитет

2018



218-ФЗ в случае, если с момента

Обработка деклараций



Приказы МЭР РФ в отношении деклараций:

от 21.03.2016 года N 157 (с изм. 29.11.2016 года) "Об утверждении формы декларации об ОН..." *предъявляются*

требования к документам-основаниям, объекты в соответствии с 221-ФЗ

от 27.12.2016 года N 846 "Об утверждении

Порядка рассмотрения декларации о характеристиках ОН, в том числе ее

формы" *не оговаривается*

предоставление документов,

подтверждающих сведения заявителя,

объекты в соответствии с 218-ФЗ



Для исправления технической ошибки Реестра предусмотрена своя форма, утверждённая Приказом МЭР от 08.12.2015 N 920 "Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете ..., заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН, о внесении сведений в ЕГРН..., о внесении в ЕГРН записей о наличии возражения ...»

последствия для заявителя различаются...

Обработка деклараций



В декларации необходимо указывать сведения обо всех связанных между собой объектах...

Интересно будет посмотреть декларацию в отношении квартиры в 500-квартирном доме со встроенным паркингом...

Информация из декларации учитывается, если она не была опровергнута сведениями, полученными из других источников
237-ФЗ обязывает ГБУ предоставлять всю имеющуюся информацию,

необходимую для ведения реестра, но ГБУ не наделено правом внесения сведений в Росреестр, с целью корректировки информации об ОН

Теоретическая возможность внесения изменений в ЕПРН предусмотрена Ст. 61. Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»



Что делать?



При нынешнем качестве исходной информации, законодательных недоработках, отсутствии рынка, кадров и многого другого проведение ГКО превращается в фикцию с весьма негативными последствиями

Необходимо заморозить введение результатов ГКО до 2020 года

Провести апробацию МУ

Разработать проф стандарт ГКО

Разработать учебные планы и

подготовить специалистов ГБУ

Установить требования к количеству и квалификации специалистов ГБУ,

уровню оплаты их труда

Провести инвентаризацию ОН,

устранить противоречия и ошибки

Ввести неучтённые объекты в оборот, в т.ч. путём разработки упрощённого порядка учёта этих объектов, устранить нарушения землепользования

Внести изменения в 218-ФЗ, 237-ФЗ: Обеспечить информацией ГБУ до начала определения КС, перейти на ГКО по видам использования, а не по категориям, изменять сведения Росреестра по проверенным декларациям



Что делать?



Из выступлений в Общественной палате РФ:

КС искажена в первую очередь из-за низкого качества исходных данных

ГКО – массовая оценка, не учитывающая всех нюансов объекта

Требуется совершенствование института оспаривания КС

В состав комиссии не входят профессиональные оценщики, что не может не сказаться на результатах её (комиссии) работы. Необходимо вернуть обязательную экспертизу СРОО и её безоговорочное принятие...

8.6. МУВ качестве исходных данных для моделирования, а также для установления КС возможно

использовать результаты иных оценок - отчетов об определении РСОН (в т.ч. выполненных по заказу самих правообладателей данных ОН), в целях повышения достоверности результатов определения КС, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения КС



Нет нетактичных вопросов, есть только нетактичные ответы



Пожалуйста, Ваши вопросы





Благодарю за внимание

