



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА –
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный, Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-6030 Факс 576-6594
e-mail: mmp@vg.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00021982 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027809257178
ИНН/КПП 7830002078/782501001

13.11.2018 № 08-16-537718-0-1

Апп. в-г СПб Мокрецов М.П.
№ Вх-08-16-537718-0-1
от 13.11.2018



**Федеральное Собрание
Российской Федерации**

**Председателю Комитета
Совета Федерации по
бюджету и финансовым
рынкам**

Рябухину С.Н.

**Ул. Б. Дмитровка, д. 26,
Москва, 103426**

NVKalacheva@senat.gov.ru

Уважаемый Сергей Николаевич!

Рассмотрев Ваше обращение на имя временно исполняющего обязанности Губернатора Санкт-Петербурга Беглова А.Д. от 31.10.2018 № 3.5-10/1704 о проведении «круглого стола» на тему «О проблемах кадастровой оценки объектов недвижимости», сообщаю, что в заседании примут участие:

1. Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга;
2. Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «Кадастровая оценка».

Санкт-Петербург осуществляет подготовку Всероссийской конференции «Итоги проведения государственной кадастровой оценки в Российской Федерации по новым правилам», в рамках которой был проведён опрос регионов России о проблемах на различных этапах государственной кадастровой оценки.

Сообщаю о готовности Грибовского С.В. выступить на «круглом столе» с докладом о проблемах в сфере кадастровой оценки объектов недвижимости по результатам опроса регионов России.

Приложение: материалы к докладу Грибовского С.В. на 7 л.

С уважением,

М.П. Мокрецов

Смекалова Е.А. (812)5765948

Аппарат Совета Федерации Управление информационных технологий и документооборота	
Дата: 16.11.2018	Время: 17:00
№ 45321	

Тезисы
выступления С.В. Грибовского 22 ноября 2018 года на осенней сессии в Совете
Федерации Федерального собрания РФ

14-16 ноября 2018 года в Санкт-Петербурге состоится Всероссийская научно-практическая конференция «Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации 2018. Предварительные итоги».

В рамках подготовки к Конференции была проведена работа по обобщению проблем, связанных с проведением государственной кадастровой оценки в субъектах Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ.

Перечень проблем и предложений по их решению поступили от более чем 60 регионов. В целом проблемы можно сгруппировать следующим образом:

1. Проблемы, связанные с организацией ГБУ в субъектах РФ.
2. Проблемы, связанные с недостатком рыночной информации и информации об объектах оценки.
3. Отсутствие в ряде регионов геоинформационных систем (ГИС) и почвенных карт.
4. Незрелость рынка недвижимости в ряде регионов.
5. Проблемы определения вида фактического использования ОН.
6. Отсутствие единого специализированного программного обеспечения.
7. Проблемы, связанные с передачей Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.
8. Проблемы, связанные с качеством и количеством информации, содержащейся в ЕГРН.
9. Предстоящие проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости (статья 16 и п. 9 ст. 24 Федерального закона № 237-ФЗ) и объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ после 1 января года проведения кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ.

Помимо этих проблем, следует отметить проблему необходимости доработки Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ в части, касающейся системы взаимодействия между государственным бюджетным учреждением, на которое возложены полномочия по проведению государственной кадастровой оценки, уполномоченным органом субъекта РФ, органом регистрации прав и бюджетным учреждением, подведомственным органу регистрации прав, государственными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Для целей сокращения времени исправления ошибок, а также для снижения затрат на администрирование государственной кадастровой оценки, необходимо уточнить функциональную, техническую и информационную схемы взаимодействия всех участников, вовлеченных в процесс проведения государственной кадастровой оценки.

Указанные проблемы могут быть решены путем внесения изменений в Федеральный закон № 237-ФЗ и подзаконные нормативные акты без существенного изменения концепции государственной кадастровой оценки, включающей не только процедуру государственной кадастровой оценки, но и оспаривание результатов определения кадастровой стоимости.

Проблема	Регион	Доля (%) от общего количества регионов
1. Организация государственного бюджетного учреждения, уполномоченного на проведение государственной кадастровой оценки		
<p>1.1. Финансовое обеспечение деятельности учреждения. Нехватка бюджетного финансирования на заработную плату сотрудникам, закупку оргтехники, мебели, специального программного обеспечения, аренду помещений для размещения работников и хранения документов и материалов, которые используются при определении кадастровой стоимости, сборников и справочников для оценки. Недостаточный уровень финансирования бюджетного учреждения не позволил сформировать штатное расписание с необходимой численностью специалистов и привлечь высокооплачиваемых узких специалистов.</p>	<p>Алтайский край, Архангельская область, Владимирская область, Забайкальский край, Калининградская область, Республика Коми, Курская область, Ленинградская область, Липецкая область, Оренбургская область, Орловская область, Приморский край, Псковская область, Ростовская область, Республика Татарстан, Тверская область, Республика Удмуртия, Вологодская область, Ханты-Мансийский АО – Югры, Московская область, Санкт-Петербург</p>	39%
1.2. Закупки по Федеральному закону № 44-ФЗ в начале деятельности бюджетного учреждения.		
1.3. Принятие органом исполнительной власти решения о проведении государственной кадастровой оценки незадолго до года проведения государственной кадастровой оценки не позволило распределить объем работ по временным периодам и выполнить постепенное освоение нового вида деятельности, а также оказало влияние на качество сбора, обработки информации. Для правообладателей ограничило срок для подачи деклараций об объектах недвижимости.		
1.4. Длительный период внесения изменений в региональный перечень (классификатор) государственных и муниципальных услуг и работ.		
1.5. Отсутствие рекомендованной структуры бюджетного учреждения.		
1.6. Проблемы, связанные с поиском квалифицированного персонала. Нехватка высококвалифицированных кадров (оценщиков, программистов, ГИС-специалистов, специалистов в области картографии, почвоведения) отсутствие на рынке труда специалистов с опытом работы в сфере кадастровой оценки. Низкая заработная плата в бюджетном учреждении не позволила привлечь специалистов из других регионов.		
1.7. Необходимость в переподготовке (обучении) специалистов бюджетных учреждений.		
1.8. Отсутствие опыта работы, связанной с массовой оценкой объектов недвижимости и сбором информации.		
2. Отсутствие информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки. Проблемы взаимодействия с органами исполнительной власти и органами местного самоуправления при сборе информации		
2.1. Проблема получения достоверной, актуальной исходной информации на этапе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. Информация очень разрозненна. Не все владельцы информации готовы к сотрудничеству. Бюджетные учреждения сталкивались с отказом в предоставлении информации.	<p>Алтай, Амурская область, Архангельская</p>	60%

<p>2.2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления формально относятся к представлению достоверной информации. Отсутствие готовности органов власти, обладающих информацией об объектах недвижимости, предоставлять эту информацию в установленные законодательством сроки, бюджетное учреждение получает ответы на запросы с задержкой или не получает вовсе, не соблюдается п. 7 ст. 17 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (ответ на запрос в течение двадцати рабочих дней со дня получения запроса).</p>	<p>область, Владимирская область, Волгоградская область, Республика Хакасия Калининградская область, Кировская область, Костромская область, Курская область, Ленинградская область, Москва, Новгородская область, Омская область, Оренбургская область, Орловская область, Пензенская область, Приморский край, Сахалинская область, Тамбовская область, Тверская область, Республика Башкортостан, Свердловская область, Саратовская область, Воронежская область, Смоленская область Ярославская область, Астраханская область, Вологодская область, Камчатский край Московская область</p>	
<p>2.3. Низкое качество исходной информации об объектах недвижимости, содержащейся в ЕГРН.</p>		
<p>2.4. Отсутствие официального источника рынка недвижимости, который бы мог подтвердить реальную информацию о рынке. Имеющиеся ресурсы, такие как сайты бесплатных объявлений, носят справочный характер, а специалисты - риэлторы не обязаны по запросу бюджетного учреждения предоставлять имеющуюся у них информацию, а также не обязаны заключать соглашения с бюджетными учреждениями о взаимодействии по предоставлению информации о цене сделок с недвижимостью.</p>		
<p>2.5. Проблемы, связанные со сбором информации в ресурсоснабжающих организациях о фактическом подключении объектов недвижимости к инженерным сетям.</p>		
<p>2.6. Отсутствие актуальной информации об объектах капитального строительства.</p>		
<p>2.7. Сложности в получении информации, необходимой для уточнения видов разрешенного использования, позволяющих корректно определить код расчета вида разрешенного использования.</p>		
<p>3. Отсутствие региональных геоинформационных систем</p>		

<p>3.1. Отсутствие у органов местного самоуправления картографического материала (генеральные планы, ПЗЗ и пр.), необходимого для определения ценообразующих факторов и для проведения оценочного зонирования.</p>	<p>Владимирская область, Забайкальский край, Орловская область, Пензенская область, Сахалинская область, Татарстан, Свердловская область, Саратовская область, Камчатский край</p>	<p>18%</p>
<p>3.2. Отсутствие систематизированных и обоснованных карт по региону, в том числе почвенных карт.</p>		
<p>4. Неразвитость/слабая активность рынка недвижимости в регионе</p>		
<p>4.1. Отсутствие развитого рынка объектов оценки. В ряде субъектов РФ слабо развит рынок недвижимости, а в некоторых районах вообще отсутствует рынок предложений, информация, указанная в объявлениях неполная и не качественная, что приводит к затруднению определения кадастровой стоимости сравнительным подходом. Выявлены такие ситуации, когда сходные объекты различаются по стоимости в разы и применение сравнительного подхода не может привести к удовлетворительным результатам, как в индивидуальной, так и в массовой оценке.</p>	<p>Архангельская область, Иркутская область, Калининградская область, Новгородская область, Приморский край, Сахалинская область, Астраханская область, Камчатский край</p>	<p>16%</p>
<p>4.2. Отсутствует достаточная рыночная информация, позволяющая бюджетному учреждению провести качественное оценочное зонирование.</p>		
<p>4.3. Проблема отсутствия объектов - аналогов.</p>		
<p>5. Вид фактического разрешенного использования объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке</p>		
<p>5.1. Отсутствие законодательно утвержденного порядка и механизма определения вида фактического использования объекта недвижимости (вида использования объекта недвижимости с учетом его фактического использования).</p>	<p>Амурская область, Архангельская область, Иркутская область, Калининградская область, Кировская область,</p>	<p>30%</p>
<p>5.2. При установлении кода расчета вида использования земельных участков возникали сложности по причине несоответствия вида разрешенного использования земельного участка, указанного в ЕГРН, виду разрешенного использования земельного участка, определенному в классификаторе, утвержденном приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».</p>		

5.3. Виды разрешенного использования в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке сформулированы таким образом, что не всегда представляется возможным однозначно отнести объект недвижимости к одному коду расчета вида использования. Множественность видов фактического разрешенного использования по Методическим указаниям и обобщенные наименований видов фактического использования у объектов оценки, представленные в Перечне объектов недвижимости.	Краснодарский край, Новгородская область, Омская область, Сахалинская область, Тамбовская область, Хабаровская область, Республика Башкортостан, Саратовская область Вологодская область, Камчатский край	
5.4. Невозможность определения вида фактического разрешенного использования земельных участков в связи с отсутствием групп участков.		
5.5. При отсутствии единого порядка определения вида фактического вида использования объектов недвижимости органы местного самоуправления отказываются (не берут на себя ответственность) указывать вид фактического использования, отличающийся от разрешенного (по документам).		
6. Проблемы согласования обработанного перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки, с органами местного самоуправления и уполномоченным органом		
6.1. Органы местного самоуправления не справлялись по срокам с ответами в части уточнения вида разрешенного использования, кроме того, органы местного самоуправления не всегда уточняли информацию по видам, зачастую согласовывали обработанный перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки, формально.	Архангельская область, Забайкальский край, Республика Коми, Липецкая область, Москва, Орловская область, Пензенская область, Сахалинская область, Тамбовская область, Хабаровская область, Республика Башкортостан, Санкт-Петербург	25%
6.2. В отношении объектов, принадлежащих физическим и юридическим лицам, органы местного самоуправления не имеют достоверной информации, что приводит к формализации выполнения указанного требования.		
6.3. Обязательное согласование видов фактического использования с органами местного самоуправления объектов лесного и водного фондов, которые являются федеральной собственностью, и о которых у администраций нет никакой информации, получилось формальной процедурой.		
6.4. Для городов федерального значения необходимо исключить в законе 237-ФЗ требование о согласовании вида фактического использования с МО.		
<i>О проблеме участия органов местного самоуправления уже говорилось выше. Здесь стоит отметить, что на данном этапе процедура согласования, как правило, носит формальный характер и в таком виде не способствует объективному выявлению вида фактического использования ОН, а только затягивает время проведения ГКО, особенно для городов федерального значения, где МО</i>		
7. Отсутствие единого специализированного программного обеспечения		
Для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости бюджетным учреждениям необходимо единое специализированное программное обеспечение, позволяющее провести качественную кадастровую оценку.	Республика Саха (Якутия), Татарстан, Тверская область, Ярославская область, Ханты-Мансийский АО-Югры, Санкт-Петербург	11%
8. Проблемы, связанные с передачей Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке		

8.1. Соблюдение органом регистрации прав срока предоставления Перечня (конец февраля 2018 года) значительно сократило время, необходимое для обработки Перечня, формирования запросов относительно недостающей информации, необходимой для определения кадастровой оценки и получения ответов, уточнения и согласования вида фактического разрешенного использования, а также сроки составления промежуточных отчетных документов по определению кадастровой стоимости (конец апреля, начало мая).	Республика Коми, Костромская область, Республика Саха (Якутия), Хабаровская область, Санкт-Петербург	10%
8.2. Технические проблемы выгрузки Перечня, которые возникали у территориального органа регистрации прав.		
8.3. Низкое качество исходных данных Перечня. Предоставление территориальным органом регистрации прав неполной информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в ЕГРН, до 01.01.2018 года проведения государственной кадастровой оценки.		
8.4. Недостаточность сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.		
9. Проблемы, связанные с качеством и количеством информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости		
9.1. Низкое качество исходной информации об объектах недвижимости, содержащейся в ЕГРН.	Амурская область, Архангельская область, Волгоградская область, Иркутская область, Костромская область, Краснодарский край, Курская область, Новгородская область, Пензенская область, Приморский край, Псковская область, Рязанская область, Республика Саха (Якутия), Тамбовская область, Саратовская область, Астраханская область, Вологодская область, Камчатский край, Ханты-Мансийский АО – Югры, Московская область, Санкт-Петербург	47%
9.1.1. Отсутствие координат границ у большого количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, невозможно установить местоположение земельного участка, определить значения ценообразующих факторов для объектов оценки методами геоанализа.		
9.1.2. Многие коммуникации и их охранные зоны в ЕГРН не поставлены на учет (линии электропередач, газопроводы, тепловые трассы, кабельные линии связи и т.д.), также не на все объекты культурного наследия в ЕГРН имеется информация об охранных зонах.		
9.1.3. Материал стен, этажность расположения квартир в многоквартирных домах указана некорректно (квартира может одновременно находиться на 1, 2, 3, 4, 5 этажах в пятиэтажном жилом доме), адрес квартиры не совпадает с адресом дома, в котором он находится, и т. п. Поскольку массовая оценка проводится без выезда на место и без личного осмотра объекта оценки, то использование некачественной исходной информации об объектах оценки часто ведет к существенным искажениям и, как следствие, получению некорректной величины кадастровой стоимости.		
9.1.4. Получена неполная, некорректная информация о нахождении на земельных участках объектов недвижимости, что значительно затруднило работу по группировке перечня объектов, подлежащих оценке. Имелись случаи некорректного указания адресов, несоответствия вида разрешенного использования категории земельного участка, отсутствия вида разрешенного использования и т.д.		
9.1.5. Сведения из ЕГРН об объектах недвижимости, полученные из органа регистрации прав, представлены с неполными, а иногда и ошибочными характеристиками объектов оценки. Например, наименование объекта оценки внесено с орфографическими ошибками, отсутствует год постройки (или указан неверный год постройки), отсутствует информация о виде разрешенного использования (либо по указанному виду разрешенного использования невозможно определить код расчета вида использования согласно методическим указаниям).		
9.2. Отсутствие требований к органу регистрации прав по предоставлению информации, имеющейся в его ведении и необходимой при проведении кадастровой оценки (например, сведения о принадлежности, собственниках объектов недвижимости, дежурные кадастровые карты и др.) Нет возможности получить подробную информацию из АИС МНР по ценам сделок объектов недвижимости для использования их при проведении кадастровой оценки.		

10. Взаимодействие с органом регистрации прав, при подготовке и проведении государственной кадастровой оценки		
10.1. Проблемы, связанные с получением предварительного перечня. Бюджетные учреждения столкнулись с отказом органа регистрации прав предоставить предварительный перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. В тех случаях, когда предварительный перечень объектов был предоставлен, бюджетные учреждения получали неполные, а иногда противоречивые сведения об объектах недвижимости, в частности: отсутствие точных адресных характеристик, отсутствие информации о материале стен, отсутствие информации о годе ввода в эксплуатацию, неопределенное наименование объекта, «задвоенные» объекты, противоречие между наименованием объекта и его назначением, отсутствие кадастрового номера здания или сооружения, в котором расположено помещение, и т.д.	Архангельская область, Липецкая область, Новгородская область, Республика Хакасия Псковская область, Сахалинская область, Калужская область, Омская область, Оренбургская область, Республика Башкортостан, Пермский край, Санкт-Петербург	21%
10.2. Отсутствие единого образца и рекомендаций органа регистрации прав при формировании промежуточных отчетных материалов существенно увеличило количество замечаний к промежуточным отчетам, что повлияло на сроки государственной кадастровой оценки в целом.		
10.3. Выявленные ГБУ ошибки и несоответствия в Перечне не могут быть исправлены в Росреестре.		
10.4. Отсутствие методического сопровождения проведения государственной кадастровой оценки со стороны органа регистрации прав.		
11. Предстоящие проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости (статья 16 и п. 9 ст. 24 Федерального закона № 237-ФЗ) и объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ после 1 января года проведения кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ		
Требуют разъяснения следующие положения Закона № 237-ФЗ:		
11.1. Порядок передачи органом регистрации прав соответствующих полномочий бюджетным учреждениям. Состав характеристик, которыми описываются объекты.	Сахалинская область, Липецкая область, Калужская область, Санкт-Петербург, Пермский край, Московская область	9%
11.2. Сроки направления органом регистрации прав сведений об объекте недвижимости, необходимых для определения кадастровой стоимости для вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них.		
11.3. Будет ли разработано специальное программное обеспечение для реализации положений статьи 16 Закона № 237-ФЗ;		
11.4. Возможность изменения сроков, установленных статьями 4, 6 статьи 16 Закона № 237-ФЗ.		
11.5. В какой форме и как результаты расчета кадастровой стоимости будут передаваться в Росреестр (каналы связи и форматы). Кто подписывает, форма Акта?		