

Информация к «круглому столу» на тему

«О проблемах кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Республики Коми»

1. Общая информация.

В Республике Коми государственная кадастровая оценка объектов недвижимости с 2001 года до 2011 года была организована Роснедвижимостью за счет средств федерального бюджета. Утверждение результатов было возложено на субъекты Российской Федерации.

С 1 января 2012 года государственная кадастровая оценка осуществлялась за счет средств республиканского бюджета Республики Коми и проводилась по следующим категориям земельных участков:

- 1) Земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений в 2013 году;
- 2) Земельные участки, находящиеся в составе земель населенных пунктов в 2014 году.

Организация работ по проведению государственной кадастровой оценки земельных участков с 2012 по 2014 год осуществлялась Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Коми.

С 1 января 2015 Республика Коми перешла к новому порядку определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, полномочия по проведению государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости закреплены за Агентством Республики Коми по управлению имуществом (в настоящее время Министерство Республики Коми имущественных и земельных отношений).

В 2015 году была проведена кадастровая оценка в отношении:

- земельных участков, находящиеся в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, земель лесного фонда;
- объектов капитального строительства.

Кадастровая оценка осуществлялась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

В 2016 году вступили в силу Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) и Федеральный закон № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Новым законодательством в отношении проведения государственной кадастровой оценки установлен «переходный период» с 01 января 2017 года до 01 января 2020 года.

В течение «переходного периода» субъекты Российской Федерации должны создать соответствующие бюджетные учреждения и перейти на новую систему проведения государственной кадастровой оценки. На этот период вводится «мораторий» на проведение новых кадастровых оценок согласно ранее действовавшему порядку, установленному Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В Республике Коми, в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 30.05.2017 № 272, принято решение о переходе к проведению кадастровой оценки на территории Республики Коми с 01 июня 2017 г.

Для осуществления функций по проведению государственной кадастровой оценки Постановлением Правительства Республики Коми от 25.01.2017 № 39 создано государственное бюджетное учреждение «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки» (далее – учреждение), которое наделено полномочиями по проведению кадастровой оценки на территории Республики Коми.

Министерством Республики Коми имущественных и земельных отношений принят приказ № 288Д «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Коми в 2018 году» от 20 сентября 2017 года.

Итоговый отчёт о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения размещен в государственном фонде данных, сведения о кадастровой стоимости земельных участков внесены в единый государственный реестр недвижимости. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков вступят в силу с 01.01.2019 года.

2. Проблемы, возникающие при определении кадастровой стоимости объектов по Федеральному закону № 237-ФЗ.

На этапах подготовки и проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения государственным бюджетным учреждением «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки» был выявлен ряд проблем:

- недостаток рыночной информации, неразвитость в регионе рынка недвижимости или его отсутствие в отдельных муниципальных образованиях;

- неполнота и отсутствие информации по ценообразующим факторам, необходимым для построения моделей и оказывающих влияние на расчеты кадастровой стоимости;

- проблемы, связанные с длительностью формирования Росреестром Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – перечня объектов; в соответствии с законодательством срок

предоставления Перечня объектов составляет 30 рабочих дней, с даты регистрации в органе регистрации прав запроса о предоставлении перечня).

Значительные сроки предоставления Перечня объектов, существенно сократили сроки, необходимые для его обработки, формирования запросов относительно недостающей информации, уточнения и согласования земельных участков по виду использования, а также сроки, необходимые для составления промежуточных отчетных документов;

-недостовверная и/или противоречивая информация, содержащаяся в ЕГРН по виду разрешенного и фактического использования, точному местонахождению оцениваемых земельных участков;

-отсутствие возможности учреждению самостоятельно исправлять выявленные ошибки в сведениях ЕГРН;

-учитывая большой объем необходимой для проведения государственной кадастровой оценки информации, органами местного самоуправления не обеспечивался срок предоставления запрашиваемой информации (в течение 20 рабочих дней установленных законодательством), или информация предоставлялась некорректно;

-отсутствие в регионе квалифицированных специалистов – оценщиков, имеющих практические навыки и опыт проведения массовой кадастровой оценки;

-отсутствие единого специализированного программного обеспечения, позволяющего автоматизировать процессы расчета кадастровой стоимости (в виду отсутствия единого специализированного программного обеспечения возникают дополнительные финансовые затраты регионов, связанные с необходимостью ежегодного приобретения у коммерческих организаций специализированных программных модулей, предназначенных для расчета кадастровой стоимости отдельных категорий объектов недвижимости);

- отсутствие в актуализированных почвенных карт, на основании которых рассчитывается кадастровая стоимость земель сельскохозяйственных угодий.