Государственная кадастровая оценка в Московской области – достижение справедливой кадастровой стоимости

Доклад на комитет по имущественным отношениям и землепользованию Московской областной Думы

11 ноября 2020

ОЦЕНКА 2018 ГОДА

Объектов оценки - **12,3 млн.**

Земельные участки – **3,9 млн.**

Жителей - **7,3 млн. человек**

Объекты кап. строительства – **8,4 млн.**

Виды использования	Кол-во ЗУ, тыс.	% от общего кол-ва
Сады, огороды, дачи	1 834	47,0%
ИЖС	1 668	42,8%
Производство	122	3,1%
С/Х использование	65	1,7%
Торговые и административные	40	1,0%
Отдых (рекреация)	7	0,2%
Прочие (МКД, общественное использование, оборона и др.)	164	4,2%

Виды использования	Кол-во ОКС тыс.	% от общего кол-ва
Квартиры	3 149	37,5%
ИЖС, таунхаусы, дачи	3 251	38,7%
Гаражи	650	7,7%
Производство	226	2,7%
Торговые объекты	73	0,9%
Прочие (социальные, сооружения, временное проживание и др.)	1 051	12,5%

Ф/л - более 90% зем. участков и 76% объектов кап. строительства

ОСНОВАНИЯ ИСПРАВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

1. **Кадастровая стоимость рассчитана на 01.01.2018 и начинает действовать с 01.01.2019**
2. **Отчет о кадастровой оценке доступен в Фонде данных ГКО (rosreestr.ru)**
   - Расчет стоимости объекта (номер оценочной подгруппы, характеристики, ценообразующие факторы и т.п.)
   - Текст отчета и Приложения
3. **Обнаружение ошибок или несогласие с уровнем оценки**
   - обращение в ГБУ о предоставлении разъяснений по определению кадастровой стоимости и/или об исправлении ошибок кадастровой оценки
     исправление возможно только в сторону снижения
   - заявление на комиссию при Минимуществе об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной
4. **Применение исправленной кадастровой стоимости**
   с даты, когда была допущена ошибка кадастровой оценки до нового тура массовой кадастровой оценки (статьи 378.2, 391, 403 Части 2 НК РФ)

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГБУ «ЦКО» за 2019 - 2020

1. Предоставление разъяснений о порядке определения кадастровой стоимости	**6 067 обращений**
2. Рассмотрение обращений об исправлении ошибок	**3 273 обращения**
3. Расчет кадастровой стоимости по ежедневным изменениям ЕГРН	**1 475 651 объектов**
4. Проведен расчет кадастровой стоимости по изменениям ЕГРН за 2018 год (в период проведения оценки)	**более 3,5 млн объектов**

ЭЛЕКТРОННЫЕ СЕРВИСЫ 100 % ОБРАЩЕНИЙ ПЕРЕВЕДЕНЫ НА РПГУ

Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

Государственное бюджетное учреждение Московской области "Центр кадастровой оценки"

ОНЛАЙН СЕРВИС

Подайте заявление через портал, авторизовавшись с помощью подтвержденной учетной записи ЕСИА. В случае, если у Вас отсутствует возможность подачи заявления в электронной форме, Вы можете обратиться с пакетом документов в МФЦ Московской области и воспользоваться бесплатным доступом к РПГУ

ПОЛУЧИТЬ УСЛУГУ | СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ

Подача декларации о характеристиках объектов недвижимости

Государственное бюджетное учреждение Московской области "Центр кадастровой оценки"

ОНЛАЙН СЕРВИС

Подайте заявление через портал, авторизовавшись с помощью подтвержденной учетной записи ЕСИА. В случае, если у Вас отсутствует возможность подачи заявления в электронной форме, Вы можете обратиться с пакетом документов в МФЦ Московской области и воспользоваться бесплатным доступом к РПГУ

ПОЛУЧИТЬ УСЛУГУ | СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ | ЗАПИСАТЬСЯ В МФЦ

Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

ГБУ МО "Центр кадастровой оценки"

ОНЛАЙН СЕРВИС

Подайте заявление через портал, авторизовавшись с помощью подтвержденной учетной записи ЕСИА. В случае, если у Вас отсутствует возможность подачи заявления в электронной форме, Вы можете обратиться с пакетом документов в МФЦ Московской области и воспользоваться бесплатным доступом к РПГУ

ПОЛУЧИТЬ УСЛУГУ | СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ

ИСПОЛНИТЕЛЬ – ГБУ МО «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ» ПО ФЗ-237 «О ГОС. КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости

Министерство имущественных отношений Московской области

ОНЛАЙН СЕРВИС

Подайте заявление через портал, авторизовавшись с помощью подтвержденной учетной записи ЕСИА. В случае, если у Вас отсутствует возможность подачи заявления в электронной форме, Вы можете обратиться с пакетом документов в МФЦ Московской области и воспользоваться бесплатным доступом к РПГУ

ПОЛУЧИТЬ УСЛУГУ | СОСТАВ ДОКУМЕНТОВ

МИОМО ФЗ-237 «О ГОС. КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ

КОНЦЕПЦИЯ ЦУР – рассмотрение жалоб на кадастровую оценку, входит в ТОП

I. ВСЕ ЗНАЕМ

О проблемах высокой кадастровой стоимости из источников:

- «Добродел»
- обращения в Министерство
- соц. сети, Инцидент
- от председателей СНТ
- от предпринимателей
- обращения на РПГУ

II. БЫСТРО РЕШАЕМ

Оптимизируем работу по проверке, исправлению ошибок кадастровой оценки

III. НЕ ДОПУСКАЕМ

Исключаем причины ошибок кадастровой оценки. Добиваемся повышения качества, чтобы кадастровая стоимость не превышала рыночную

ОПЕРАТИВНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

Запрос информации ГБУ МО ЦКО в ОМС, ЦИОГВ,БТИ и др**:**

- массовой для проведения кад.оценки по стандартным формам (СНТ, коттеджные поселки, о городских и сельских населенных пунктах и др.) – срок ответа 30 дней;

- по единичным объектам при рассмотрении обращений граждан об ошибках – срок ответа до 5 дней.

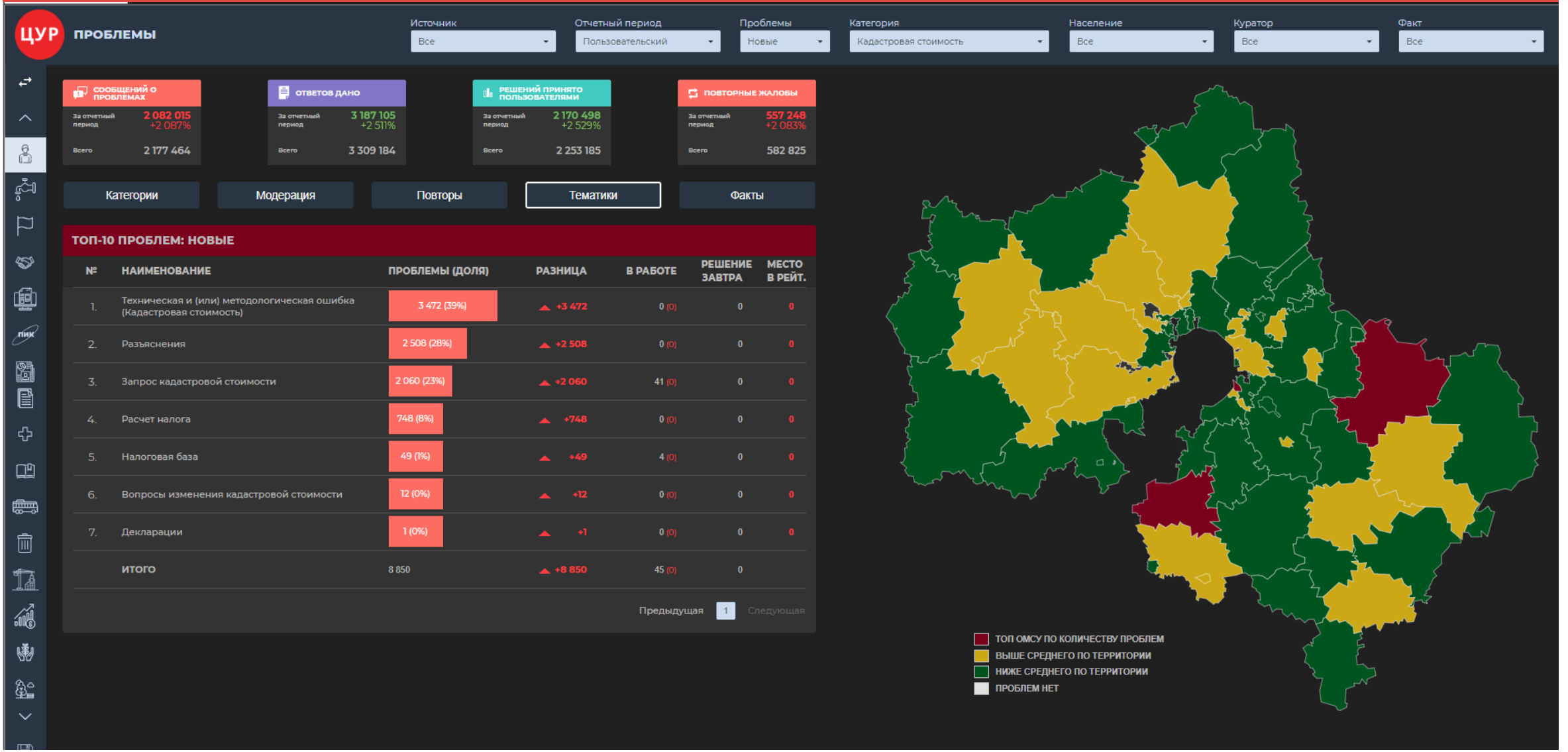
Ответы на запросы ОМС, ЦИОГВ, БТИ:

- ценообразующие факторы (инфраструктура, местоположение, направление и т.п.)

- количественные и качественные характеристики объектов (площадь, категория, вид фактического использования, износ и т.п.)

Качеством и полнотой ответов ОМС на запросы обеспечена достоверность определения кадастровой стоимости, оперативность исправления ошибок

ТЕПЛОВАЯ КАРТА ПРОБЛЕМ



- определяем проблемный ОМСУ, систематизируем причины ошибок,
- определяем срочность решения проблемы 1-8 дней

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБРАЩЕНИЯМ В ГБУ ЗА 2019 - 2020

Все обращение в ЦУР	Кол. обращений		Исправлены ошибки ГБУ	
	ЗУ	ОКС	ЗУ	ОКС
Разъяснения порядка определения кад. стоимости (ГБУ)	5 071	3 772	-	-
Жалобы на кадастровую стоимость (ГБУ)	*4 048*	*2 946*	*2 109*	*2 363*
Жалобы на кадастровую стоимость (Минимущество)	*1 134*	*1 073*	-	-
Всего обращений	***10 253***	***7 791***	*2 109* ***(21%)***	*2 363* ***(30%)***

КОМИССИЯ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ

Проверка на соответствие отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости требованиям законодательства об оценочной деятельности

Создана при Минимуществе МО - 27.12.2018

Состав 8 человек:

- председатель комиссии от Минимущества
- зам. председателя - от уполномоченного по защите прав предпринимателей в МО
- представитель ТУ Росреестра по МО
- один представитель заместителя Председателя Правительства Московской области, курирующего деятельность Министерства имущественных отношений Московской области
- один представитель от саморегулируемой организации оценщиков
- три члена от предпринимательских сообществ

Документы – заявление с приложением:

- отчет о рыночной стоимости
- правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы
- справка о кадастровой стоимости

ДИНАМИКА ОСПАРИВАНИЯ В КОМИССИИ И СУДЕ

Предотвращено выпадение нал. доходов от необоснованных требований за 2019 – 2020 год **на 1,8 млрд руб**

ИНФОРМАЦИЯ ПО ИСПРАВЛЕНИЮ ОШИБОК ЗА 2019-2020

Все обращения		Кол. объектов		Исправлены ошибки, положительные решения	
		ЗУ	ОКС	ЗУ	ОКС
ГБУ, ЦУР	(30%)	*10 253*	*7 791*	*2 109*	*2 363*
Комиссии	(24%)	*11 812*	*1 345*	*3 441*	*282*
Суды	(46%)	*8 244*	*678*	*8 044*	*624*
Всего	(100%)	*30 309*	*9 814*	*13 594 (45%)*	*3 269 (33%)*

Всего обращений по **40 123 объектов** с положительным решением
по **16 683 (42%)** - **0,14%** от всех оцененных объектов

ВЫВОДЫ

1. Методы и технологии закона о государственной кадастровой оценки 237-ФЗ позволяют избежать массовых ошибок
2. В Московской области создана возможность досудебного исправления ошибок государственной кадастровой оценки:
   - исправление ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» (системные ошибки)
   - комиссия Минимущества о признании кадастровой стоимости равной рыночной

3. Внедряются новые цифровые технологии оперативного рассмотрения жалоб на кадастровую оценку

4. **Основная задача** – оперативно исправить ошибки кадастровой оценки без судебных споров

ПОПРАВКИ В ЗАКОН О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ 237-ФЗ

1. Приняты федеральным законом 269-ФЗ от 31.07.2020

2. Новации, направленные на достижения справедливости кадастровой оценки :
   - сохранена возможность установить кадастровую стоимость равную рыночной по решению комиссии (до 01.01.2023) или в суде;
   - усилен федеральный надзор и ответственность директора ГБУ вплоть до отстранения от должности на три года в случае массовой отмены в суде отказа ГБУ от исправления ошибки кадастровой оценки (100 и более в год);
   - Минимущества без обращения собственников недвижимости может принять решение об исправлении ошибок кадастровой оценки;
   - заявление в ГБУ об исправлении ошибки вправе подать любое лицо;
   - исправления ошибок возможно в строну повышения кадастровой стоимости со следующего налогового периода (вводится с 01.01.2021).