

Слайд 2

В 2023 году в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области от 07.02.2022 № 1-п на территории Архангельской области Учреждением будут проводиться работы по определению кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства и машино-мест.

Для определения кадастровой стоимости Учреждением на постоянной основе осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 4 порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283, в Учреждение поступил предварительный перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году. Общее количество объектов составило: 830 452.

На данный день Учреждение проводится сегментация предварительного перечня объектов недвижимости, а также осуществляется сбор рыночной информации по всей территории Архангельской области.

Слайд 3

На основе опыта проведения государственной кадастровой оценки в 2021 году Учреждение столкнулось с определенными трудностями при группировке объектов капитального строительства. Это связано с недостаточностью, недостоверностью сведений ЕГРН, представленных в перечне объектов недвижимости.

1. в Перечне объектов оценки были выявлены объекты капитального строительства с неверной характеристикой, например, «вид объекта недвижимости», т.е. «здание» указано как «сооружение», а «сооружение» как «здание», такие объекты, были отнесены к правильным группам (подгруппам) в зависимости от наименования объекта недвижимости.

Например, здание с наименованием «Водонапорная башня» отнесено к сооружениям согласно наименованию.

2. При группировке объектов незавершенного строительства, в случае наличия противоречивых характеристик, решение об отнесении объекта к той или иной группе принималось по совокупности характеристик: проектируемое назначение объекта, тип и значение основной характеристики, адрес, вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен ОНС. В связи с отсутствием «Наименования» в Перечне, для ОНС использовались сведения о наименовании, содержащиеся на публичной кадастровой карте.

Например, объект незавершенного строительства с назначением «нежилое», находится по адресу: г, Северодвинск, квартал 270. По данному адресу располагается 2 земельных участка с ВР И «для обслуживания транспорта». Поскольку иной информации у Учреждения не было, ОНС присвоена группа 0300 Объекты, предназначенные для хранения транспорта.

3. Отсутствие данных о количественных или качественных характеристиках сооружения, для расчетов кадастровой стоимости была использована информация, содержащаяся в наименовании, назначении объекта недвижимости иных характеристиках.

Например, сооружение с наименованием «автодорога» в качестве исходных данных имеет только площадь застройки, в то время, когда необходима протяженность. Учреждением на основании допущения в качестве протяженности принималась площадь застройки.

4. Сложности были и в отнесении к функциональной подгруппе зданий, которые имеют неоднозначное наименование.

Здание с наименованием «нежилое отдельно стоящее здание», на основании выписки из ЕГРН, в которой указано, что объект недвижимости находится в оперативном управлении государственного учреждения «Управление федеральной почтовой связи Архангельской области» отнесено к подгруппе 0608 (отделения связи, почта).

5. В перечне объектов оценки имеются объекты без наименования, или назначение не соответствует наименованию.

Например, Помещение с наименованием «Квартира» назначением «Нежилое», находится в здании с наименованием «жилое строение» назначение «нежилое». Поскольку здание расположено в садово-огородническом товариществе, помещение и здания отнесены к подгруппе 0206 Домики садовые (летние домики), огородные объединения).

Слайд 4

Для решения данной проблемы, а также в рамках сбора и подготовки к проведению ГКО ОКС учреждением запланировано направление запросов в различные инстанции.

На слайде представлена информация о запросах, которые Учреждение будет направлять.

Кроме сбора значений ценообразующих факторов Учреждение планирует направить запросы о предоставлении информации о принадлежащих организациям здравоохранения, спорта, культуры, крупным предприятиям и организациям объектам недвижимости.

Слайд 5.

Большой объем необходимой информации для определения кадастровой стоимости предоставляют органы местного самоуправления.

Стоит отметить, что в связи с принятием новых методических указаний изменился подход к определению кода функциональной группы. Ранее методическими указаниями при определении кода группы учитывалось фактическое использование объектов недвижимости, а также обязательным требованием было согласование вида использования объектов недвижимости с органами местного самоуправления. Новые методические указания

предусматривают фактическое использование объектов недвижимости только на основании представленной декларации о характеристиках объекта недвижимости.

В остальных случаях код функциональной группы определяется по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, содержащихся в перечне объектов оценки, с учетом перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (торгово-офисные объекты).

Таким образом, в связи с изменениями методических указаний нагрузка на органы местного самоуправления в части согласования сегментации снижена до минимума.

Слайд 6.

Во избежание ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в период подготовки, то есть до проведения очередного тура ГКО, правообладатель может представить в Учреждение декларацию о характеристиках объекта недвижимости. Стоит обратить внимание, что в 2023 году при определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства будут учитываться декларации, поступившие в Учреждение до 31.12.2022 года.

Кроме того, Учреждение настоятельно рекомендует заинтересованным лицам проверить данные, содержащиеся в ЕГРН, и в случае обнаружения технических ошибок, обратиться в орган регистрации прав для внесения достоверных сведений и характеристик об объекте недвижимости с заявлением согласно статье 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Слайд 7.

За весь период в отношении объектов капитального строительства в адрес учреждения направлено на рассмотрение 53 декларации. Как видно из слайда почти половина всех деклараций даже не рассматривалась Учреждением в связи с неправильным заполнением формы декларации или в связи с отсутствием необходимых документов, приложенных к ней.

Декларацией и приложенными к ней документами можно подтвердить фактическое использование объекта недвижимости, а также значения характеристик ценообразующих факторов, например наличие или отсутствие подключения к коммуникациям.

Слайд 8

На слайде представлен итог рассмотрения деклараций о характеристиках объекта недвижимости, когда благодаря представленным документам вместе с декларацией учтена информация, на основании которой была правильно определена функциональная подгруппа здания.

Например, по данным ЕГРН объект недвижимости с наименованием «здание дома торговли и услуг» в соответствии с методическими указаниями следует отнести в группу объектов коммерческого назначения, но по результатам рассмотрения предоставленной в учреждении декларации в части фактического использования данный объект отнесен к объектам бытового обслуживания.

Слайд 9

На слайде представлена контактные данные ГБУ АО «АрхОблКадастр».

Обращаем внимание, что Учреждение в период до пандемии коронавируса активно организовывало встречи с администрациями муниципальных образований с целью проведения разъяснительной работы по изменениям Закона о кадастровой оценке, по взаимодействию с органами местного самоуправления в рамках сбора и подготовки к оценочным работам, а также презентовала результаты проведения государственной кадастровой оценки.