



ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ



Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" предусматривает выполнение работ по кадастровой оценке земель и объектов недвижимости государственными бюджетными учреждениями (ГБУ), которые специально созданы для этих целей субъектами Российской Федерации.



НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Распоряжением Правительства Новосибирской области №163-рп от 04.05.2018 «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» (ОГУП «Техцентр НСО») реорганизован в государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).



Методика кадастровой оценки земель населенных

Принятие решения о проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов



Определение кадастровой стоимости и составление отчета (подготовка к проведению кадастровой оценки земель населенных пунктов, перечень объектов оценки, определение кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждением (ГБУ))

Методика ГКО – приказ МЭР РФ от 12.05.2017 №226



Внесение результатов в ЕГРН



Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (перечень), формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки.

В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату.



Обработка перечня для целей определения кадастровой стоимости осуществляется государственным бюджетным учреждением.

Бюджетное учреждение не вправе привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для проведения работ и (или) оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости.



Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года определения кадастровой стоимости.




Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости)

Не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).



Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" устанавливал 17 видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков исходя из которых производилась их группировка для целей кадастровой оценки:

- 
- 1.2.1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
 - 1.2.2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
 - 1.2.3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
 - 1.2.4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
 - 1.2.5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
 - 1.2.6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
 - 1.2.7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
 - 1.2.8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
 - 1.2.9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
 - 1.2.10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
 - 1.2.11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
 - 1.2.12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
 - 1.2.13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
 - 1.2.14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
 - 1.2.15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
 - 1.2.16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
 - 1.2.17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.



Согласно Приказу Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов:



- 1) 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2) 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3) 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4) 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5) 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6) 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7) 7 сегмент «Транспорт»;
- 8) 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9) 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10) 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11) 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12) 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13) 13 сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;
- 14) 14 сегмент «Иное использование» - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах. При отнесении в эту группу обязательно проводится дополнительная группировка по одинаковым видам использования с указанием вида использования земельных участков.



Датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки (далее - дата определения кадастровой стоимости), является день, по состоянию на который сформирован перечень.

По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, являющиеся проектом отчета, содержащие в том числе:

информацию об объектах недвижимости, включенных в перечень (кадастровые номера, адреса (при наличии), характеристики объектов недвижимости, содержащиеся в перечне)

информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации)

описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных значений кадастровой стоимости

Орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней со дня получения промежуточных отчетных документов осуществляет их проверку на соответствие требованиям к отчету.

Бюджетное учреждение осуществляет устранение выявленного органом регистрации прав несоответствия требованиям к отчету в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления органа регистрации прав о таком несоответствии и представляет в орган регистрации прав исправленные промежуточные отчетные документы для повторной проверки.



В случае соответствия промежуточных отчетных документов требованиям к отчету орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов размещает их в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Замечания к промежуточным отчетным документам представляются в течение пятидесяти дней со дня размещения сведений и материалов.



Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены любыми заинтересованными лицами.

Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены в бюджетное учреждение или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг.



К замечанию к промежуточным отчетным документам могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также декларация о характеристиках объекта недвижимости.

Ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

- 1) единичная техническая ошибка (описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка), допущенная при определении кадастровой стоимости одного объекта недвижимости и повлиявшая на величину его кадастровой стоимости (далее - единичная техническая ошибка);
- 2) системная техническая ошибка (описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка), допущенная при определении кадастровой стоимости нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости (далее - системная техническая ошибка);
- 3) единичная методологическая ошибка (несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке), допущенная при определении кадастровой стоимости одного объекта недвижимости и повлиявшая на величину его кадастровой стоимости (далее - единичная методологическая ошибка);
- 4) системная методологическая ошибка (несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке), допущенная при определении кадастровой стоимости нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости (далее - системная методологическая ошибка).



Бюджетное учреждение в течение десяти дней после истечения срока подачи замечаний, составляет отчет, включающий в себя справку, содержащую информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете или об отсутствии замечаний к промежуточным отчетным документам, а также об исправлении выявленных органом регистрации прав нарушений требований к отчету.



Орган регистрации прав в течение двадцати рабочих дней проводит проверку отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предписание об устранении выявленных нарушений или уведомление об отсутствии нарушений.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости.



Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).

Орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости сведения о кадастровой стоимости и размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки.



Для целей выявления необходимости проведения внеочередной государственной кадастровой оценки в субъекте Российской Федерации орган регистрации прав ежеквартально рассчитывает индекс рынка недвижимости.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации обязан принять решение о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки.



Внеочередная государственная кадастровая оценка проводится также в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости, которые расположены на территории субъекта Российской Федерации и сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.



- Внеочередная государственная кадастровая оценка проводится с учетом следующих особенностей
 - перечень формируется по состоянию на день опубликования соответствующего индекса рынка недвижимости
 - определение кадастровой стоимости при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки осуществляется в течение трех месяцев со дня опубликования соответствующего индекса рынка недвижимости
 - размещение промежуточных отчетных документов при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки не осуществляется



Кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости на дату проведения такой оценки.



- Сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня вступления в силу акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки, в том числе:
 - для целей налогообложения
 - для других целей
- для определения размера арендной платы за земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности
- при установлении цены для продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности



Продолжение
следует...