*Слайд 1 (визитка ГБУ)*

Добрый день, уважаемые коллеги!

Главным итогом работы деятельности ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» в 2020 году является утверждение Департаментом управления имуществом Ивановской области результатов определения кадастровой стоимости 94056 земельных участков пяти категорий:

*Слайд 2 (распределение ЗУ по категориям)*

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли промышленности;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда.

Хочу подробнее остановиться на процедуре проведения государственной кадастровой оценки с учетом особенностей 237 Федерального закона.

*Слайд 3 (обработка перечня объектов)*

18 февраля 2020 года Управлением Росреестра по Ивановской области был предоставлен Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО. После обработки указанного Перечня было установлено, что более чем у 15000 земельных участков неоднозначно определен один из самых важных показателей – вид использования по документу. По нашему запросу эти сведения были оперативно предоставлены администрациями муниципальных районов, что позволило приступить непосредственно к расчету кадастровой стоимости объектов.

*Слайд 4 (схема организации работ 1)*

Далее, в соответствии с требованиями Методических указаний о ГКО, утвержденных Минэкономразвития РФ, все земельные участки были разбиты на 14 сегментов с присвоением кода расчета вида использования и распределены по 32 расчетным группам. Для определения кадастровой стоимости участков сельхоз. использования и лесного фонда был выбран доходный подход (метод капитализации земельной ренты), исходные данные предоставлены Департаментом сельского хозяйства Ивановской области и Комитетом Ивановской области по лесному хозяйству. Для участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности, специального или ритуального использования (за исключением полигонов ТБО), занятых водными объектами, охраняемыми природными территориями и благоустройством использовался затратный подход, основанный на средней стоимости работ по межеванию и оформлению прав. Для участков остальных видов использования, включая транспорт, энергетика, промышленность, коммунальное обслуживание, образование, здравоохранение, торговля, общепит, социальное обслуживание, садоводство и огородничество был применен сравнительный подход, при котором данные рынка недвижимости собраны Учреждением, а значения ценообразующих факторов определены и согласованы администрациями районов и сельских поселений.

08 июля после проверки в центральном аппарате Росреестра проект отчета об итогах ГКО был размещен в открытом доступе на сайтах Департамента управления имуществом, Росреестра и «Центра кадастровой оценки» на 50 дней для приема замечаний.

Обращаю Ваше внимание на то, что по нормам 237-ФЗ, промежуточные итоги государственной кадастровой оценки не согласовываются с органами власти, а фактически выносятся на публичное обсуждение. Порядок оказания государственной услуги по рассмотрению замечаний к проекту отчета по ГКО установлен приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 21.04.2020 № 50-к.

*Слайд 5 (блок-схема рассмотрения замечаний)*

В период с 08 июля по 26 августа 2020 года в адрес ГБУ поступили обращения от правообладателей 122 земельных участков, по результатам рассмотрения которых кадастровая стоимость 104 участков скорректирована в сторону понижения, а по 18 участкам был дан отказ в пересчете ввиду отсутствия подтверждений заявленных характеристик. К сожалению, в указанный период не было зарегистрировано ни одного замечания, поданного органами местного самоуправления. При этом Департамент в соответствии с частью 15 статьи 14  237-ФЗ своевременно проинформировал районные администрации о размещении проекта отчета, порядке и сроках представления замечаний к нему. Однако, справедливости ради, надо сказать, что уже после завершения срока приема замечаний в адрес Учреждения поступило обращение администрации Кинешемского района по 6 земельным участкам сельхоз. использования, которое в дальнейшем послужило одним из оснований для проверки правильности определения кадастровой стоимости и пересчета аналогичных 539 участков, расположенных в 17 муниципальных районах области. На этом примере, отлично видны главные преимущества новых положений законодательства в области кадастровой оценки, введенных 237-ФЗ:

- это реальная возможность правообладателей и заинтересованных лиц влиять на результаты определения кадастровой стоимости на любом этапе, как до утверждения результатов, так и в течение всего срока ее применения, путем обращения в бюджетное учреждение без судебных разбирательств;

- и обязанность Учреждения осуществлять проверку и возможный пересчет кадастровой стоимости в отношении иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных, которые не указаны в обращении.

*Слайд 6 (схема организации работ 2)*

Давайте теперь снова вернемся к порядку проведения ГКО. Итак, после рассмотрения замечаний и повторной проверки Росреестром, отчет от 07 сентября 2020 года об итогах определения кадастровой стоимости земельных участков пяти указанных категорий был направлен в Департамент управления имуществом Ивановской области для утверждения результатов. Соответствующий приказ Департамента вступил в силу 22 ноября, а в декабре сведения о новой кадастровой стоимости были включены в Единый государственный кадастр недвижимости Ивановским управлением Росреестра и кадастровой палатой.

*Слайд 7 (заключение Росреестра о соответствии Отчета)*

Сергей Юрьевич уже коротко озвучил статистику величины кадастровой стоимости по категориям земель. Более подробную информацию о кадастровой стоимости каждого участка можно посмотреть в приложении к приказу Департамента управления имуществом от 19.10.2020 № 80, или в электронном приложении 2 к отчету об итогах ГКО, официально размещенного в государственном фонде данных кадастровой оценки на сайте Росреестра. Для удобства поиска стоимости интересующих земельных участков на сайте нашего Учреждения размещен приказ Департамента в формате Excel в разделе «Кадастровая оценка».

Хочу отдельно остановиться на результатах определения стоимости земельных участков в садоводческих объединениях граждан, расположенных за границами населенных пунктов.

*Слайд 8 (сравнительная таблица УПКС СНТ)*

Таких в 2020 году было оценено более 60 тысяч. Кадастровая стоимость этих участков рассчитана исходя из данных рынка недвижимости и цен сделок с аналогичными объектами, предоставленными Росреестром за последние три года. Анализируя полученные результаты, был установлен любопытный факт: при предыдущем туре кадастровой оценки в 2010 году часть СНТ по какой – то причине была оценена по минимальным удельным показателям кадастровой стоимости для земель сельхоз. использования, пригодных под пашни, сенокосов, пастбищ, равной 24 копейки за квадратный метр или 24 рубля за сотку! Такое внушительное занижение кадастровой стоимости привело к тому, что в течение последующих десяти лет собственники этих участков на законных основаниях фактически были освобождены от уплаты земельного налога из-за его мизерного размера (за типичный участок в шесть соток начисленный налог при ставке 0,3 % составлял 43 копейки в год). По итогам оценки 2020 года кадастровая стоимость этих участков была приближена к рыночной, и, соответственно, сумма потенциального налога (без учета льгот) в целом по всем муниципальным районам должна вырасти на 19 миллионов рублей.

*Слайд 9 (карта ценового зонирования СНТ)*

Сразу хочу доложить, что предпринимается для исключения подобных ситуаций в будущем:

- до конца 2021 года Учреждение завершит создание единой электронной базы данных обо всех земельных участках в Ивановской области с дополнительными характеристиками, отсутствующими в ЕГРН, а также иными семантическими и графическими сведениями, используемыми при определении кадастровой стоимости. Такой комплексный сбор и систематизация уже сейчас используется нашими оценщиками для построения достаточно точных статистических моделей расчета кадастровой стоимости большинства категорий, видов, групп и подгрупп земельных участков, исходя из вида использования.

В дальнейшем, именно эта информация необходима и может являться основой для создания в Ивановской области Региональной геоинформационной системы (РГИС), которая позволит на уровне субъекта РФ решать как текущие, так и перспективные задачи, как, например создание информационных моделей территорий для планирования и прогнозирования их развития.

Теперь коротко о планах Учреждения на 2021 год. Это конечно проведение государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов. Объем очень значительный – более 408 тысяч земельных участков. Для успешного выполнения работ в марте этого года завершен весь комплекс подготовительных мероприятий при активном участии органов местного самоуправления:

- уточнен вид разрешенного использования земельных участков;

- согласованы ценообразующие факторы для каждого населенного пункта, а для 32 городов и крупных поселков для каждого квартала с использованием картографического материала;

- собрана и структурирована информация о данных рынка недвижимости более чем о 30 тысячах объектов, не только из общедоступных источников, но и данных о сделках с недвижимостью Росреестра за 2017-2020 годы, а также сведений о сделках с муниципальным имуществом за 2018-2020 годы.

*Слайд 5 (блок-схема рассмотрения замечаний)*

Предварительные итоги кадастровой оценки ожидаются, как и в предыдущем году, в первой половине июля. Поэтому, еще раз призываю органы местного самоуправления к активному участию в проведении государственной кадастровой оценки, путем подачи замечаний к проекту отчета по ГКО и всестороннему информированию правообладателей об этой возможности.

Вся необходимая подробная информация об услугах, порядок и сроки оказания, систематизированные формы обращений, размещены на сайте Центра кадастровой оценки **cko37.ru.** При возникновении вопросов, возможно связываться со специалистами учреждения по многоканальному телефону **700 121**, или по электронной почте: [**cko@cko37.ru**](mailto:cko@cko37.ru)**.**

Для удобства заявителей с января 2021 года все обращения возможно подать через многофункциональные центры по оказанию госуслуг. Практически со всеми МФЦ, заключены соглашения о взаимодействии и сотрудничестве. Однако хочу отметить, что руководители шести МФЦ (Савино, Верхний Ландех, Палех, Пестяки, Пучеж и Юрьевец) отказались подписать соглашения, тем самым лишили проживающих на их территориях граждан возможности обращения за услугами на местах. Прошу глав перечисленных районов взять этот вопрос на контроль.

*Слайд 9 (спасибо за внимание)*

Спасибо за внимание!