

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания Общественного совета**  
**при Департаменте управления имуществом Ивановской области**  
г. Иваново, пер. Пограничный, 18

№ 2

от 16.12.2021

**Присутствовали:****Члены Общественного Совета:**

Астраханцев Геннадий Викторович – член Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», выдвинут Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

Соловьев Андрей Юрьевич – директор Частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «ПромЭнергоБезопасность», самовыдвиженец

Поликарпов Евгений Владимирович – член Регионального союза «Ивановское областное объединение организаций профсоюзов», главный правовой инспектор труда Регионального союза «Ивановское областное объединение организаций профсоюзов», выдвинут Региональным союзом «Ивановское областное объединение организаций профсоюзов»

Сафонов Дмитрий Александрович – член Общественной палаты Ивановской области, сопредседатель штаба и член штаба РО ОНФ «За Россию» по Ивановской области, выдвинут Общественной палатой Ивановской области

от Департамента управления имуществом Ивановской области:

Рощин Сергей Юрьевич - начальник Департамента

Горшкова Оксана Евгеньевна - референт-юрист отдела контроля и правовой работы

Мочалов Дмитрий Сергеевич - исполняющий обязанности директора ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки»

**Повестка заседания общественного совета при Департаменте:**

1. Обсуждение порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
2. Обсуждение порядка реализации положений законодательства РФ по гаражной амнистии на территории Ивановской области
3. Определение представителя общественного совета, включаемого в состав конкурсных комиссий и аттестационных комиссий Департамента

Во вступительном слове перед участниками Общественного совета начальник Департамента Рощин Сергей Юрьевич объявил повестку дня заседания, состав участников и предложил членам Общественного совета рассмотреть предлагаемые к обсуждению документы.

**1. По первому вопросу** повестки заседания слово для доклада было предоставлено Мочалову Дмитрию Сергеевичу - исполняющему обязанности директора ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки».

Докладчиком были озвучены правовые основания создания Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, порядок работы комиссии, результативность работы комиссии, с приведением статистических данных, проблемные вопросы, возникающие в работе комиссии.

Практика работы Комиссии, а также анализ поступивших отчетов за 2021 год показали, что в совокупности подано 45 отчетов по 3 категориям земель: земли промышленности, транспорта, связи и энергетики; земли сельскохозяйственного назначения; земли особо охраняемых территорий.

Комиссией принято 7 положительных решений об определении кадастровой стоимости в размере рыночной (1 по землям сельскохозяйственного назначения, 6 по землям особо охраняемых территорий), отклонено 5 отчетов с отрицательными решениями комиссии (1 решение по землям особо охраняемых территорий, 1 решение по землям сельскохозяйственного назначения, 3 решения по землям промышленности транспорта, связи и энергетики), 33 заявления отозвано (26 по землям сельскохозяйственного назначения, 7 по землям особо охраняемых территорий).

Снижение кадастровой стоимости по землям сельскохозяйственного назначения составило 49%, по землям особо охраняемых территорий составила от 48 % до 79 %.

Отмечено, что значительное количество отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости (при первоначальном обращении заявителей в Комиссию) не соответствовали требованиям статьи 11 135-ФЗ, а также Федеральным стандартам оценки. Из 45 проанализированных отчетов 38 содержали нарушения методологии и законодательства об оценочной деятельности. Наиболее частые ошибки, способствующие искажению рыночной стоимости связаны с отсутствием корректировок по основным ценообразующим факторам, несоответствием и расхождением подобранных объектов-аналогов характеристикам объекта оценки. Таким образом рассматривать отчеты об оценке, содержащие существенные нарушения законодательства и методологии, в качестве документов доказательственного значения недопустимо и противоречит целям и принципам государственной кадастровой оценки. При повторных обращениях в Комиссию (с учетом замечаний Комиссии), только 2 Отчета из 6 соответствовали указанным выше требованиям (в соответствии с пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.12.2020 № П/0311).

В заключение отмечено, что 237-м федеральным законом предполагается переходный период действия статей об оспаривании кадастровой стоимости. Это связано с императивной нормой закона об обязательном проведении оценки всех земельных участков в 2022 году и всех ОКСов в 2023 году. После 2023 года все ГБУ по заявлению заинтересованных лиц будут обязаны сами устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной, а комиссии, действующие на сегодняшний день при Росреестре и Департаменте, будут упразднены. Во многих регионах уже осуществлен переход на указанный порядок, что допускается нормами действующего законодательства (более 30). Как правило, это те

регионы, где бюджетными учреждениями произведен полный тур оценки, то есть оценены все объекты недвижимого имущества.

**2. По второму вопросу** начальник Департамента С.Ю. Рошин предоставил для доклада слово Горшковой О.Е.

Докладчик озвучил следующую информацию.

Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии»), вступивший в силу с 1 сентября 2021 года, предоставил широкие возможности для гражданина наконец-то стать законным владельцем своего гаража, зарегистрировав право собственности на него в Едином государственном реестре недвижимости.

Закон предусматривает возможность не только оформления прав на гараж, но и бесплатного предоставления земли под ним.

В реализации на оформление гаража призваны помочь органы местной, региональной и федеральной власти. Закон действует до 1 сентября 2026 года.

Субъекты РФ наделяются следующими полномочиями в целях реализации положений закона о «гаражной амнистии», это:

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, на которых расположены гаражи

2. Установление перечня документов, которые могут являться основанием для предоставления земельных участков, на которых расположены гаражи, в собственность бесплатно

3. Определение порядка утверждения схемы размещения некапитальных гаражей и мест для стоянки транспортных средств инвалидов на территории муниципальных образований

4. Установление размера платы за размещение некапитальных гаражей на земельных участках, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

5. Установление перечня категорий граждан, имеющих право на бесплатное использование земель или земельных участков, находящихся государственной или муниципальной собственности, для размещения некапитальных гаражей

6. Подача на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав документов для регистрации прав граждан на гаражи и земельные участки (после предоставления земельных участков в собственность бесплатно)

7. Проведение кадастровых и комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков

8. Установление состава мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих гаражи на территории муниципальных образований, а также на оказание содействия гражданам в оформлении прав на данные объекты

В рамках данных полномочий Департаментом разработан проект областного закона, предоставляющий право Правительству Ивановской области принимать нормативные правовые акты в рамках закона «о гаражной амнистии», а также проект постановления Правительства Ивановской области «О некоторых вопросах, связанных с использованием земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства».

Проектом постановления регламентирована процедура разработки и утверждения схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов. Предусмотрено использование земельных участков для гаражей или стоянки средств передвижения инвалидов без предоставления земельных участков и установления сервитутов на основании разрешения на возведение гаража или разрешения на стоянку средства передвижения инвалидов. Схемы размещения гаражей и мест стоянок утверждаются непосредственно органами местного самоуправления муниципальных образований, на территории которых расположен земельный участок. Разрешения на использование земельных участков для гаражей или стоянки средств передвижения инвалидов выдаются на основании заявлений заинтересованных лиц.

Размер ежегодной платы за использование земельных участков под гаражами определяется с учетом среднего уровня кадастровой стоимости земель и земельных участков на территории муниципального образования, в котором он расположен и используемой площади земельного участка под гаражом в соответствии с утвержденной схемой размещения гаражей.

В настоящее время проект закона готов для рассмотрения его Ивановской областной думой, проект постановления проходит процедуру согласования с уполномоченными органами.

По результатам доклада членами общественного совета обращено внимание на предлагаемый порядок расчета ежегодной платы за использование земельных участков под гаражами, и предложено дополнительно проработать с учетом экономической обоснованности применения среднего уровня кадастровой стоимости земель и земельных участков при расчета стоимости

**3. По третьему вопросу повестки** заседания начальником Департамента С.Ю. Роциным предложено членам общественного совета утвердить кандидатуру члена общественного совета на участие в составе конкурсных и аттестационных комиссии Департамента.

В соответствии с положениями Федерального закон от 27.07.2004 № 79-ФЗ «О государственной гражданской службе Российской Федерации» в органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации, при котором в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации образован общественный совет, в состав комиссий включаются представители указанных общественных советов. Представители общественных советов, включаемые в состав конкурсных комиссий, определяются решениями соответствующих общественных советов.

Члены Общественного совета обсудили предложение, предложили утвердить кандидатуры Астраханцева Геннадия Викторовича и Поликарпова Евгения Владимировича и единогласно проголосовали за включение указанных членов Общественного совета Астраханцева Г.В. в состав конкурсных и аттестационных комиссии Департамента.

**По итогам заседания Общественный Совет принял решение:**

1. Утвердить для включения в состав конкурсных и аттестационных комиссии Департамента членов Общественного совета кандидатуры Астраханцева Г.В., Поликарпова Е.В.
2. Информацию, озвученную в докладах по первому и второму вопросам, принять к сведению, рекомендовать дополнительно проработать порядок расчета ежегодной платы за использование земельных участков под гаражами

**Председатель  
Общественного Совета**



**Г.В. Астраханцев**