



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ЈӨП

15 сентября 2020 года

г. Горно-Алтайск

№ 50

О государственной кадастровой оценке земель Республики Алтай

Заслушав информацию Министра экономического развития Республики Алтай Тупикина В.В. и директора Государственного бюджетного учреждения Республики Алтай «Центр государственной кадастровой оценки» Еграшева М.А. «О государственной оценке земель Республики Алтай», Президиум Государственного Собранин – Эл Курултай Республики Алтай отмечает следующее.

Правительством Республики Алтай в феврале 2019 года создано Государственное бюджетное учреждение Республики Алтай «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – Учреждение), которое осуществляет государственную кадастровую оценку на территории Республики Алтай.

Сотрудники Учреждения в 2019 году прошли профессиональную переподготовку по программе «Государственная кадастровая оценка» в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», а также в 2020 году в Московском некоммерческом образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования».

В июне 2019 года Учреждением разработан и утвержден план мероприятий («дорожная карта») по проведению государственной кадастровой оценки на 2019-2020 годы, согласно которому со второго полугодия 2019 года и по настоящее время проводится информационно-разъяснительная кампания по подготовке и проведению государственной кадастровой оценки на территории Республики Алтай:

а) в муниципальные образования направлены информационные материалы о порядке проведения оценки, брошюры и буклеты;

б) во всех муниципальных образованиях подготовлены и проведены совещания – консультации с участием органов власти, местного самоуправления, депутатов, ресурсоснабжающих организаций, представителей бизнеса;

в) создан сайт Учреждения (<https://cgko-ra.ru/>), на сегодняшний день размещено 134 публикации;

г) в средствах массовой информации опубликован ряд статей: в газетах «Звезда Алтай», «Алтайдын Чолмоны», информационно-телекоммуникационной сети Интернет – интернет-портал «Новости Горного Алтай»;

д) 20 февраля 2020 года представители Учреждения приняли участие в заседании Комитета Государственного Собрания – Эл Курултай Республики Алтай по экономической, финансовой и налоговой политике по рассмотрению вопроса «О кадастровой оценке недвижимости и иных вопросах подготовки к началу применения на территории Республики Алтай порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения»;

е) в феврале 2020 года состоялось заседание «круглого стола», организованного Верховным Судом Республики Алтай, на тему: «Вопросы, связанные с рассмотрением административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»;

ж) в марте 2020 года с рабочим визитом Республику Алтай посетил директор Государственного бюджетного учреждения города Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки» Мокрушин О.В., с целью обучения сотрудников, в том числе программе «Региональная автоматизированная система кадастровой оценки».

С апреля 2019 года Учреждение является членом Ассоциации государственных бюджетных учреждений по государственной кадастровой оценке.

В настоящее время Республика Алтай входит в состав трех субъектов Российской Федерации, где началась апробация информационной системы обеспечения оценочной деятельности (далее – ИСООД) по государственной кадастровой оценке. Данная работа проводится в рамках научно-технического экспертного совета (далее – НТЭС) по стандартизации и унификации ИСООД. В модуль по сбору объектов аналогов программного продукта «Региональная автоматизированная система кадастровой оценки» (далее – РАСКО) было внесено более 2500 аналогов. На основе собранной информации проводился анализ рынка недвижимости, который включен в промежуточный отчетный документ.

В марте 2020 года приобретен программный комплекс РАСКО, что позволит обеспечить проведение работ по государственной кадастровой оценке в соответствии с федеральным законодательством.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай 20 февраля был представлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 1 января 2020 года.

Всего объектов: земельных участков – 3 621 ед., из них особо охраняемые – 952 ед., земли промышленности – 2 669 ед.

В семантической части перечня объектам оценки присвоены коды по сегментам и видам разрешенного использования. При проверке текстовой части

перечня по 335 земельным участкам не установлен вид разрешенного использования.

Проверка графической части перечня выявила 346 земельных участков с неустановленными границами, то есть их местоположение не установлено. Также при занесении на карту объектов оценки, установлены участки, границы которых расположены за пределами границ региона.

17 марта 2020 года в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (далее – Росреестр) проведено селекторное совещание по вопросу рассмотрения замечаний к сформированным перечням объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2020 году. По результатам указанного совещания принято решение – территориальным органам Росреестра в срок до 13 апреля устранить все замечания. Вследствие чего, между уполномоченным органом субъекта, Учреждением и Росреестром подписан акт от 9 апреля 2020 года о количестве объектов оценки, в который добавлено 54 и исключено 6 объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

В результате, в итоговом перечне земельных участков – 3669 ед., из них особо охраняемые – 969 ед., земли промышленности – 2700 ед.

Распоряжением Правительства Республики Алтай от 24 января 2020 года № 20-р создана межведомственная рабочая группа по вопросам подготовки и проведения государственной кадастровой оценки на территории Республики Алтай, в состав которой входят руководители региональной, федеральной исполнительной власти и главы муниципальных образований по согласованию.

По итогам заседания, проведенного 13 марта 2020 года были приняты решения по:

а) согласованию вида разрешенного использования объектов недвижимости, указанных в перечне с органами местного самоуправления (в марте – апреле с муниципальными образованиями согласованы сведения о фактическом использовании объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке);

б) согласованию предварительных результатов государственной кадастровой оценки с органами местного самоуправления:

во втором квартале Учреждением определена кадастровая стоимость объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

в конце июня – начале июля проведено согласование предварительных результатов государственной кадастровой оценки с муниципальными образованиями;

в) реализации предоставления услуг через многофункциональные центры: прием деклараций о характеристиках объекта недвижимости; прием замечаний к промежуточным отчетным документам; прием обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Учреждением разработано 3 административных регламента по предоставлению государственной услуги через Автономное учреждение

Республики Алтай «Многофункциональный центр обеспечения предоставления государственных и муниципальных услуг»:

«Рассмотрение декларации о характеристиках объекта недвижимости»;

«Прием и рассмотрение замечаний к промежуточным отчетным документам, сформированных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости»;

«Рассмотрение обращений, связанных с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».

Разработан порядок взаимодействия между Учреждением и Автономным учреждением Республики Алтай «Многофункциональный центр обеспечения предоставления государственных и муниципальных услуг» при предоставлении государственной услуги.

Приказом Министерства экономического развития Республики Алтай от 10 августа 2020 года № 179-ОД принято решение о проведении государственной кадастровой оценки на территории субъекта в 2021 году по трем категориям объектов недвижимости:

а) объекты капитального строительства;

б) земли сельскохозяйственного назначения;

в) земли населенных пунктов.

По информации, представленной Росреестром, по состоянию на 30 июня 2020 года, в Едином государственном реестре недвижимости утверждена кадастровая оценка по данным видам объектов недвижимости:

- объекты капитального строительства, утвержденные постановлением Правительства Республики Алтай от 26 сентября 2012 года № 240;

- земли населенных пунктов, утвержденные приказом Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Республики Алтай от 28 ноября 2016 года № 587;

- земли сельскохозяйственного назначения, утвержденные постановлением Правительства Республики Алтай от 19 июля 2007 года № 142.

Представлены сведения: о земельных участках сельскохозяйственного назначения (47 829 ед.), о землях населенных пунктов (124 791 ед.), а также сведения об объектах капитального строительства (122 174 ед.). Таким образом, в 2021 году, по предварительным данным, оценке будут подлежать 294 794 объекта.

Выбор данных видов объектов недвижимости обусловлен наличием достаточной рыночной информации, что в значительной степени способствует качественному проведению подготовительного этапа государственной кадастровой оценки.

По категориям земель лесного фонда (1 342 ед.), водного фонда (69 ед.) и землям запаса (3 102 ед.), целесообразно проведение государственной кадастровой оценки в 2021-2022 годы, так как данные категории земельных участков в большей части ограничены в обороте и не подлежат налогообложению. Подготовительный этап по данным категориям затруднен

тем, что необходимая информация для оценки либо отсутствует, либо устарели данные.

Количество объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке на территории Республики Алтай – 3669 земельных участков, из них:

земли категории промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения – 2700;

земли особо охраняемых территорий и объектов – 969.

Максимальное количество объектов оценки расположено в Майминском (20,6 %) и Чемальском районах (20,1 %) Республики Алтай. Минимальное количество объектов оценки – 10 единиц в городе Горно-Алтайске (обусловлено категориями по которым проводилась оценка).

Для целей определения кадастровой стоимости, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов:

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7 сегмент «Транспорт»;
- 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9 сегмент «Охраняемые и природные территории и благоустройство»;
- 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- 14 сегмент «Иное использование».

Для целей уточнения фактического вида использования земельных участков запрошена информация в органах местного самоуправления, на территории которых расположены объекты оценки.

По итогам анализа всей доступной информации в отношении земельных участков из перечня объектов оценки при присвоении кодов расчета, по видам разрешенного использования, принято следующее решение:

3 632 земельных участка – вид разрешенного использования присвоен по данным Росреестра;

37 земельных участков – уточнение фактического использования (муниципальными образованиями).

Для определения кадастровой стоимости выявлены ценообразующие факторы, которые оказывают наибольшее влияние на определение кадастровой стоимости.

Выбор конкретных подходов и методов определения кадастровой стоимости осуществлен по результатам анализа рынка недвижимости, сбора информации о факторах стоимости, а также особенностей определения кадастровой стоимости.

Подходы и методы оценки для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости:

1. Метод статистического (регрессивного) моделирования сравнительного подхода – в сегменте «Сельскохозяйственное использование»;

2. Метод типового (эталонного) объекта сравнительного подхода:

– в сегменте «Общественное использование»;

– в сегменте «Охраняемые природные территории и благоустройство», «Специальное, ритуальное использование, запас»;

– в сегменте «Отдых (рекреация)» (3 ценовые зоны – «Река Катунь», «Озеро Телецкое», «Прочее»);

3. Метод статистического (регрессивного) моделирования сравнительного подхода – в сегменте «Предпринимательство»;

4. Метод моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости, метод статистического (регрессивного) моделирования сравнительного подхода и метод типового (эталонного) объекта сравнительного подхода – в сегменте «Производственная деятельность».

Кадастровая стоимость в разрезе сегментов:

Сегмент «Сельскохозяйственное использование» - кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) – 71 053,07; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 12 849,71;

Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» – кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) – 216,83; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 4 191,17;

Сегмент «Общественное использование» – кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) 142 092,49; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 299 167,99;

Сегмент «Предпринимательство» - кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) – 15 018,54; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 60 215,50;

Сегмент «Отдых (рекреация)» - кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) – 4 250 808,03; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 5 919 146,87;

Сегмент «Производственная деятельность» – кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) – 1 328 922,30; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 2 384 240,28;

Сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство» – кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) – 47 647 382,27; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 17 351 754,51;

Сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас» - кадастровая стоимость существующая (тыс. руб.) – 102 347,29; кадастровая стоимость с 1 января 2020 г. (тыс. руб.) – 173 778,17.

В Сегментах «Сельскохозяйственное использование», «Охраняемые природные территории и благоустройство» произошло снижение кадастровой стоимости, в остальных сегментах наблюдается увеличение кадастровой стоимости.

Итоговая кадастровая стоимость по оцениваемым в 2020 году категориям снизилась в два раза. В первую очередь, это обусловлено снижением кадастровой стоимости Сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство». В данный сегмент отнесено 24 участка с большой площадью, в том числе заповедники: «Алтайский государственный заповедник» – 871 206 га, «Шавлинский заказник» – 255 352 га, «Сумультинский заповедник» – 328 811 га, «Катунский государственный заповедник» – 151 334 га, Природный парк «Плато Укок» – 254 204 га.

На основании вышеизложенного, Президиум Государственного Собрания – Эл Курултай Республики Алтай **п о с т а н о в л я е т:**

1. Информацию Министра экономического развития Республики Алтай Тупикина В.В. и директора Государственного бюджетного учреждения Республики Алтай «Центр государственной кадастровой оценки» Егращева М.А. «О государственной оценке земель Республики Алтай» принять к сведению.

2. Рекомендовать Правительству Республики Алтай провести кадастровую переоценку объектов жилого фонда Республики Алтай в 2020 - 2021 годы для определения их кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

3. Рекомендовать Государственному Собранию – Эл Курултай ежегодно в рамках контрольных функций заслушивать информацию Правительства Республики Алтай о ходе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Республике Алтай.

4. Снять с контроля постановление Президиума Государственного Собрания – Эл Курултай Республики Алтай от 9 сентября 2015 года № 54 «О государственной кадастровой оценке земель Республики Алтай».

5. Контроль за исполнением настоящего Постановления по вопросу государственной кадастровой оценки недвижимости в Республике Алтай возложить на Комитет Государственного Собрания – Эл Курултай Республики Алтай по экономической, финансовой и налоговой политике и Комитет Государственного Собрания – Эл Курултай Республики Алтай по аграрной политике.

6. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Государственного Собрания –
Эл Курултай Республики Алтай



В.Н. Тюлентин