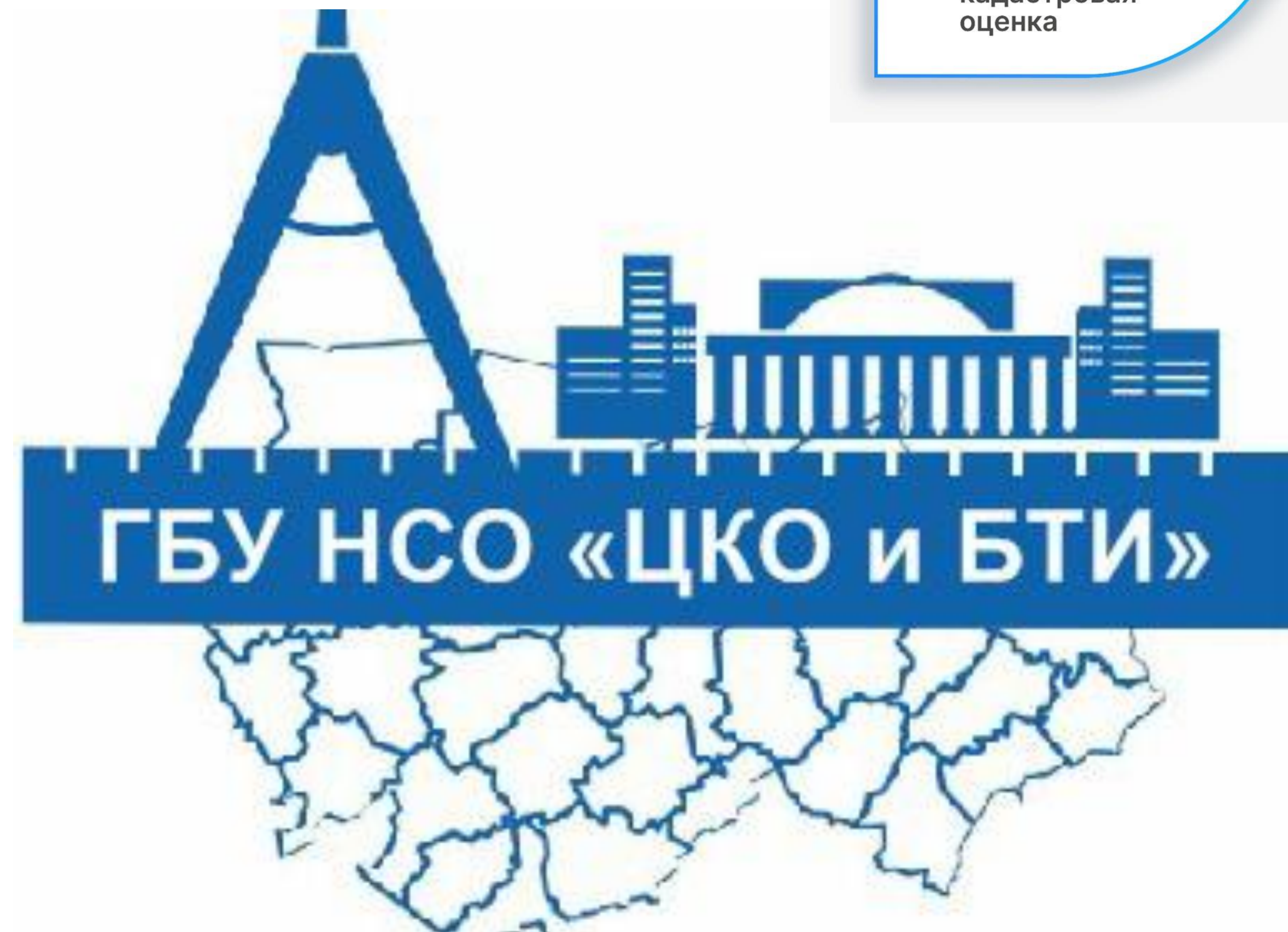


Некоторые практические аспекты государственной кадастровой оценки на современном этапе

Татьяна Ивановна Лапина

Директор государственного бюджетного учреждения Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации»



Новосибирск
2024

Основные этапы развития государственной кадастровой оценки в Российской Федерации



На начальном этапе оценка проводится силами Гипрозема, ФГУП «ФКЦ «Земля» (2000–2001 гг)

В конце 1990-х – начале 2000-х годов проводилась большая работа в части учета объектов недвижимости и их регистрации. Вместе с этим разрабатывалась нормативная база для осуществления оценочной деятельности недвижимого имущества. Отправной точкой кадастровой оценки земель можно считать выход Постановления Правительства РФ от 25.08.1999 №945 «О государственной кадастровой оценке земель». На основании этого документа, а также в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель, Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике было поручено провести в 1999 – 2001 годах ГКО всех категорий земель на территории страны.

Новым этапом в развитии нормативно-правового обеспечения кадастровой оценки становятся изменения, введенные Федеральным законом 22.07.2010 №167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Изменения коснулись процесса организации работ, структуры и состава участников процесса кадастровой оценки, а также возможностей пересмотра ее результатов. Закон об оценочной деятельности был дополнен самостоятельной главой, посвященной кадастровой оценке, в которой впервые на законодательном уровне было определено понятие «кадастровая оценка». С 2012 года кадастровой оценкой занимаются независимые оценщики по 135-ФЗ. Участие государства минимизируется.

Современный этап начался с принятием Федерального Закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». С 2017 по 2020 год кадастровая оценка передается ГБУ, на независимую оценку объявлен мораторий (Федеральный закон от 03.07.2016 №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Принципиально меняется институт кадастровой оценки, усиливается контроль со стороны государства, значительно улучшаются процессы взаимодействия заинтересованных лиц и как следствие улучшается качество оценки. В продолжении развития этого этапа мы сегодня находимся.

За прошедшие годы произошла серьезная трансформация нормативно-правового, методологического процессов ГКО. Значительная часть проблем, существовавших на начальном этапе сегодня решена, мы находимся на пороге новых изменений: Правительство РФ одобрило для внесения в Государственную думу законопроект Росреестра, которым предусмотрено проводить ГКО во всех субъектах РФ с использованием НСПД (национальной системы пространственных данных).





СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ. ПРОБЛЕМЫ И ИТОГИ РАБОТЫ.



Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ») было создано путем реорганизации Областного государственного унитарного предприятия «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по Новосибирской области» (ОГУП «Техцентр НСО») на основании распоряжения Правительства Новосибирской области от 04.05.2018 №163-рп.

Проблемы создания.

1. Трудности подбора специалистов, формирования структуры и штатного расписания.
2. Отсутствие программного обеспечения.
3. Отсутствие опыта создания подобных учреждений.
4. Трудности взаимодействия с ОМС, рядом исполнительных органов власти и организаций при сборе исходных данных (которые в последующем были преодолены как путем внесения изменений в законодательство, так и путем сложной и долгой разъяснительной работы).

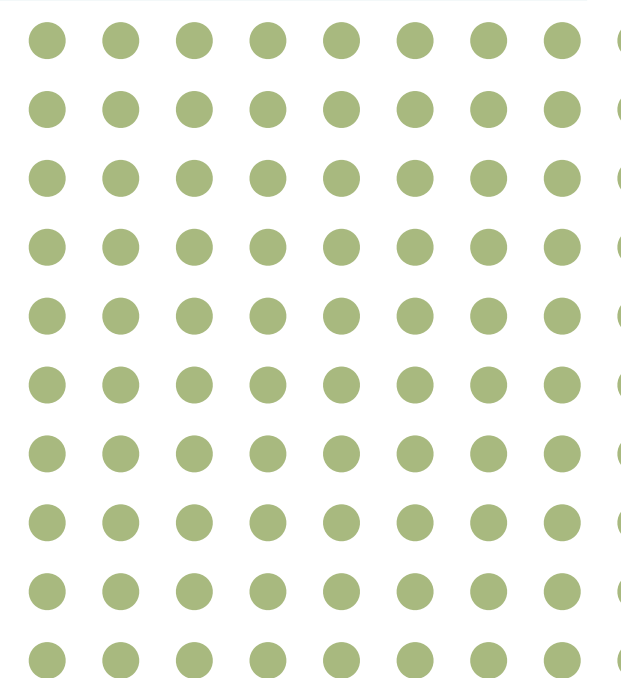
В настоящее время коллектив учреждения состоит из высококвалифицированных специалистов. Сотрудники, занимающиеся кадастровой оценкой имеют средний стаж работы в оценочной деятельности более 14 лет. Часть сотрудников имеют квалификационные аттестаты по оценке недвижимости, являются экспертами. Все специалисты занимающиеся ГКО, включая руководителя сдали экзамены и получили квалификационные аттестаты государственного кадастрового оценщика в соответствии с профессиональными стандартами.

Государственные бюджетные учреждения Сибирского федерального округа

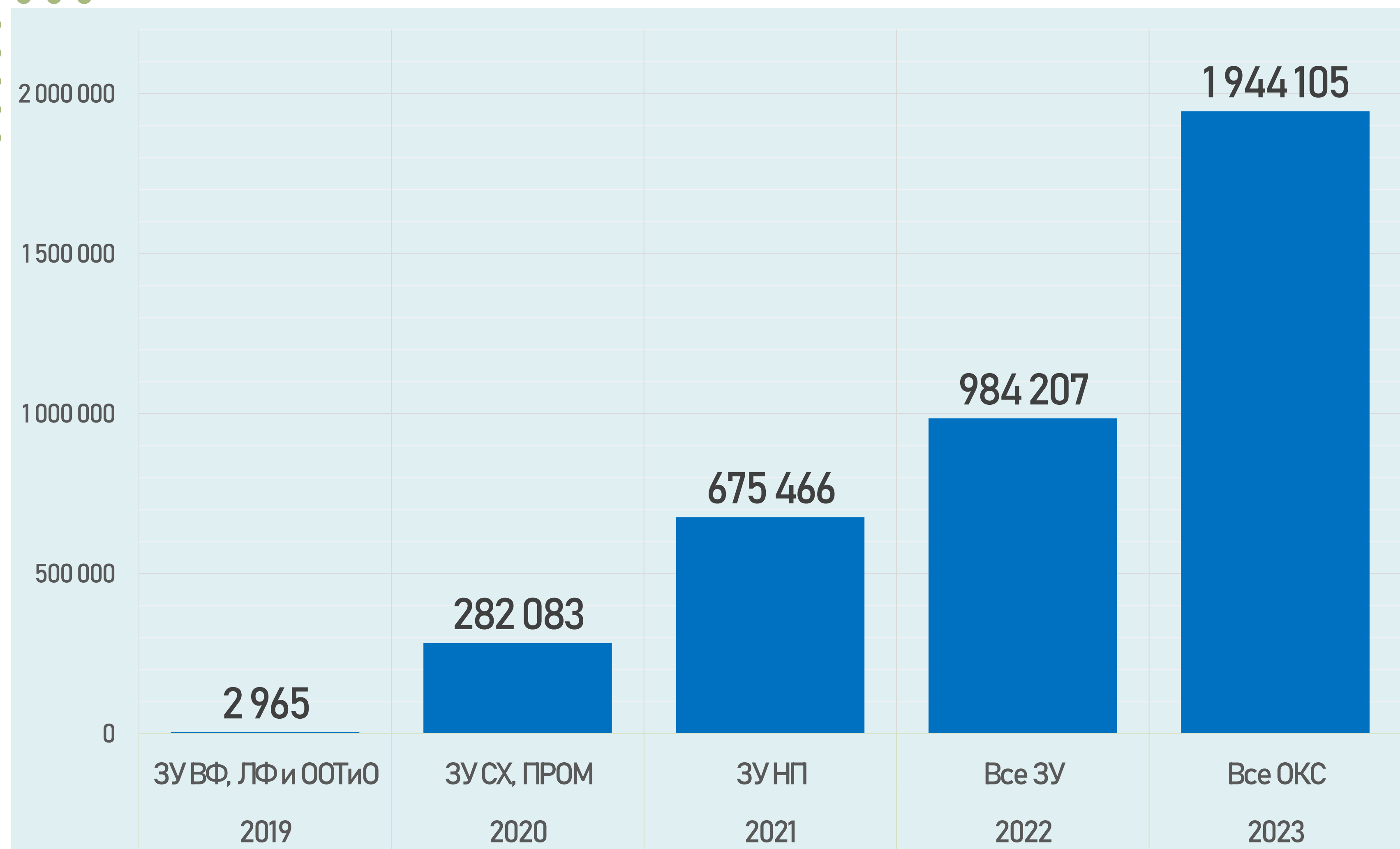
Наименование субъекта РФ	Наименование учреждения	Год создания
Иркутская область	ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости»	2017
Республика Хакасия	ГБУ РХ «Центр государственной кадастровой оценки»	2017
Алтайский край	КГБУ «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки»	2017
Красноярский край	КГБУ «Центр кадастровой оценки»	2018
Томская область	ОГБУ «Томский областной центр инвентаризации и кадастра»	2018
Омская область	БУ ОО «Омский центр кадастровой оценки и технической документации»	2018
Новосибирская область	ГБУ НСО «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации»	2018
Республика Алтай	ГБУ РА «Центр государственной кадастровой оценки»	2019
Кемеровская область–Кузбасс	ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»	2019
Республика Тыва	ГБУ РТ «Центр государственной кадастровой оценки»	2019



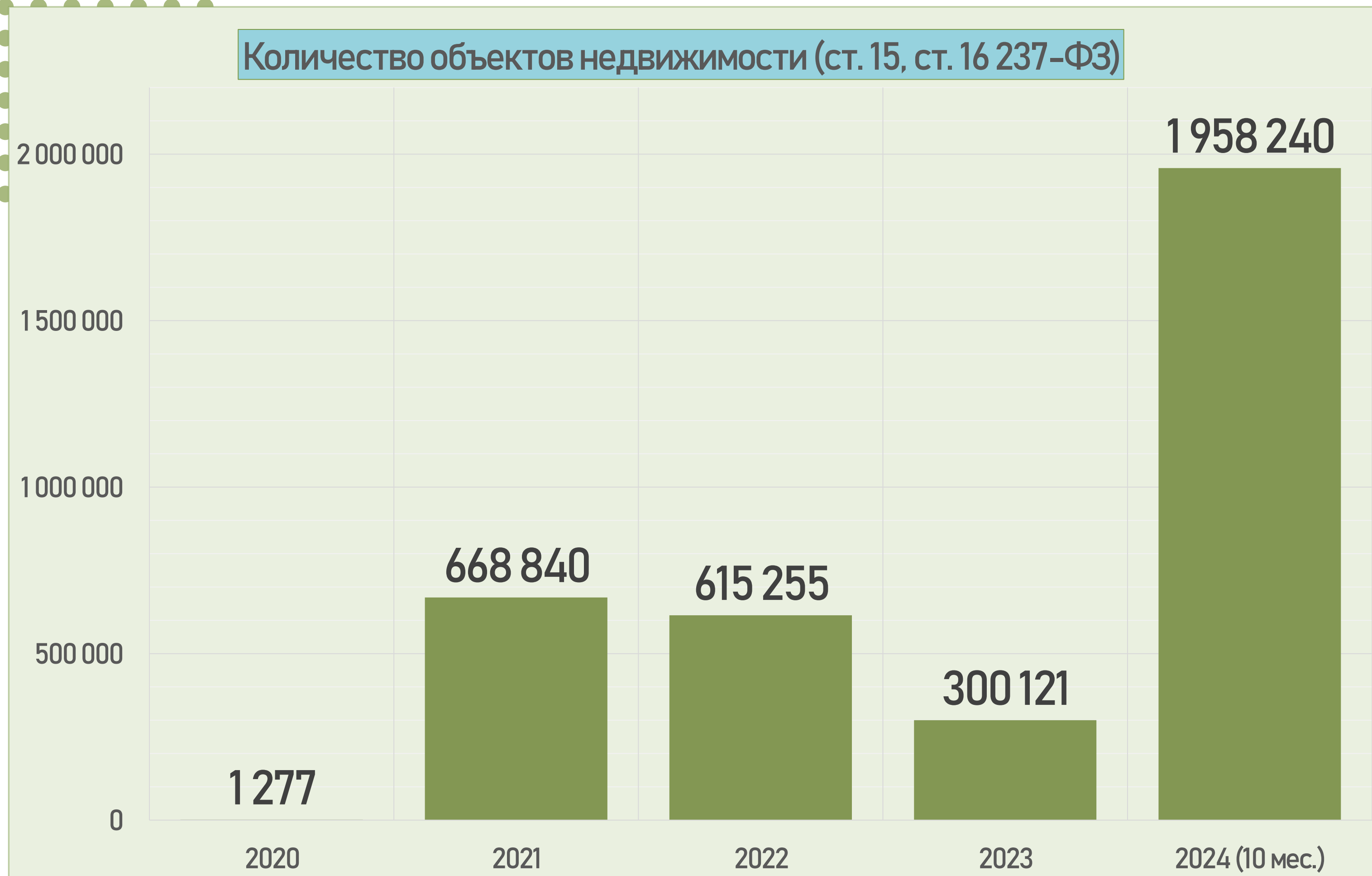
На территории СФО около 7,5 млн земельных участков и около 12 млн объектов капитального строительства.



Количество объектов недвижимости, поступивших за период с 2019 по 2024 г. на государственную кадастровую оценку (ст. 14 ФЗ-237)



Количество объектов недвижимости (ст. 15, ст. 16 237-ФЗ)



Год	Объекты, подлежащие оценке
2021	4,5%
2022	9,0%
2023	28,5%
2024	16,2%
Среднее	14,5%

С 2020 г. бюджетным учреждением осуществляется кадастровая оценка вновь учтённых объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения которых внесены изменения. За весь период на кадастровую оценку поступило 3 543 733 объектов недвижимости.



Рассмотрение обращений

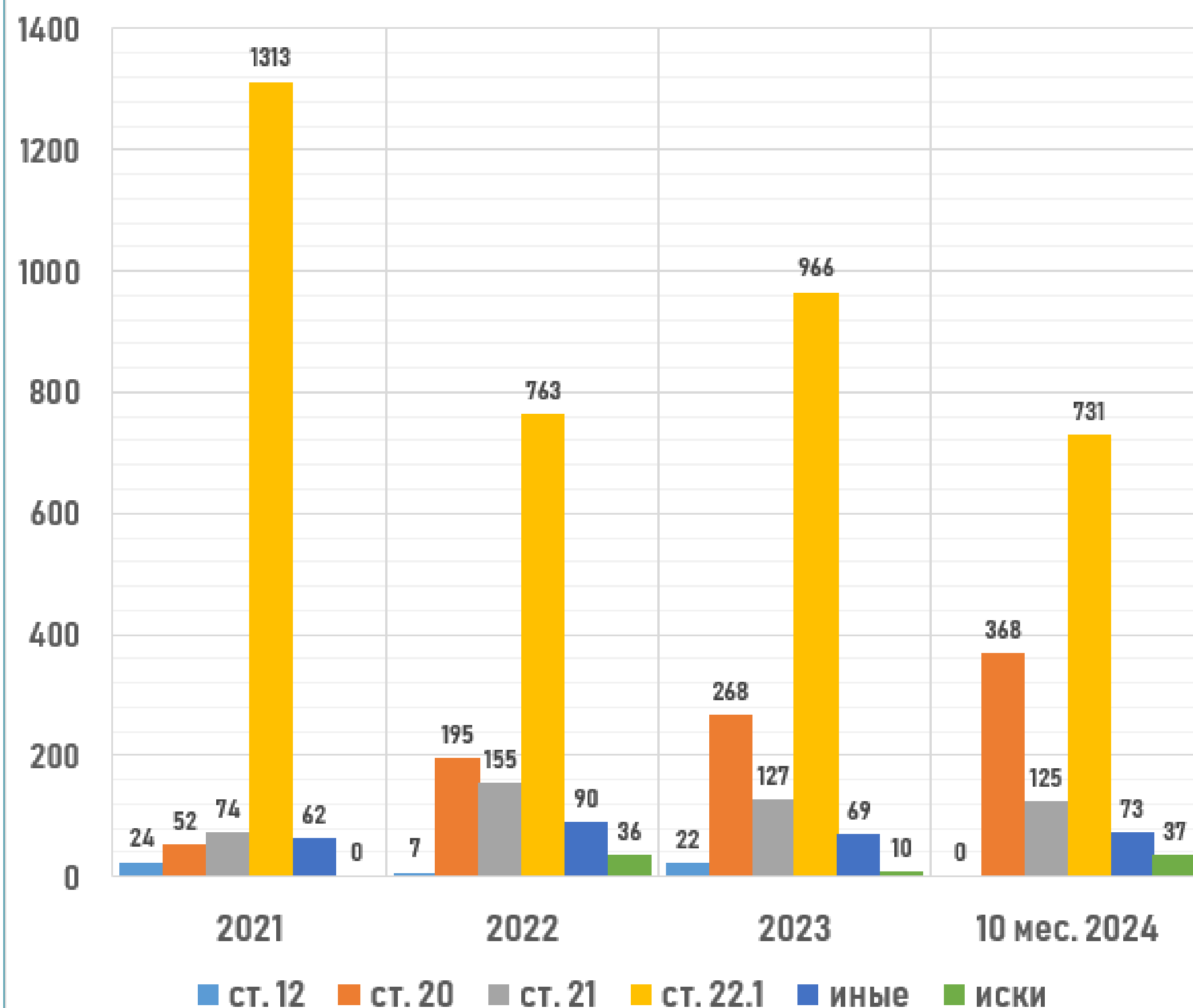
С 01.01.2021 в учреждение поступило 5 567 обращений, в том числе 883 обращения за предоставлением разъяснений, 481 заявление об исправлении ошибок, 3773 заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Все обращения и заявления рассмотрены в предусмотренный Федеральным законом срок.

Структура поступивших обращений (в %):

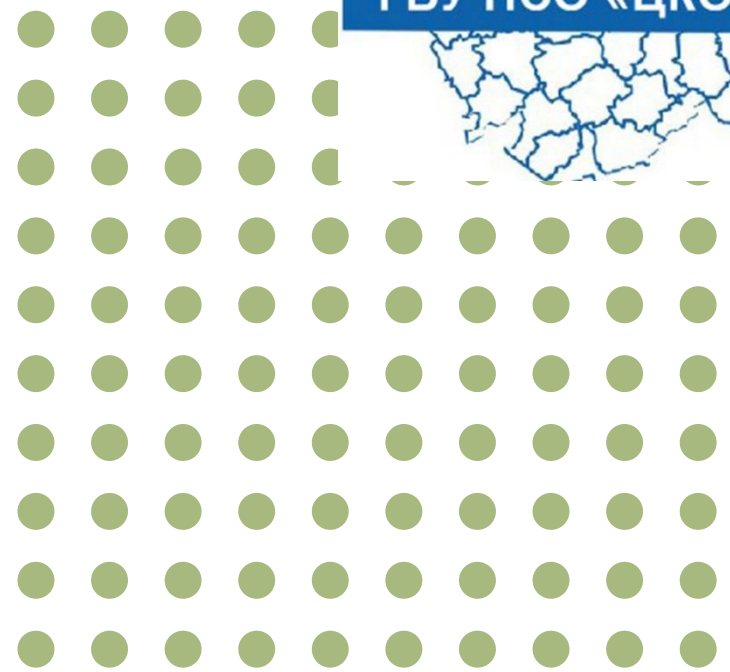
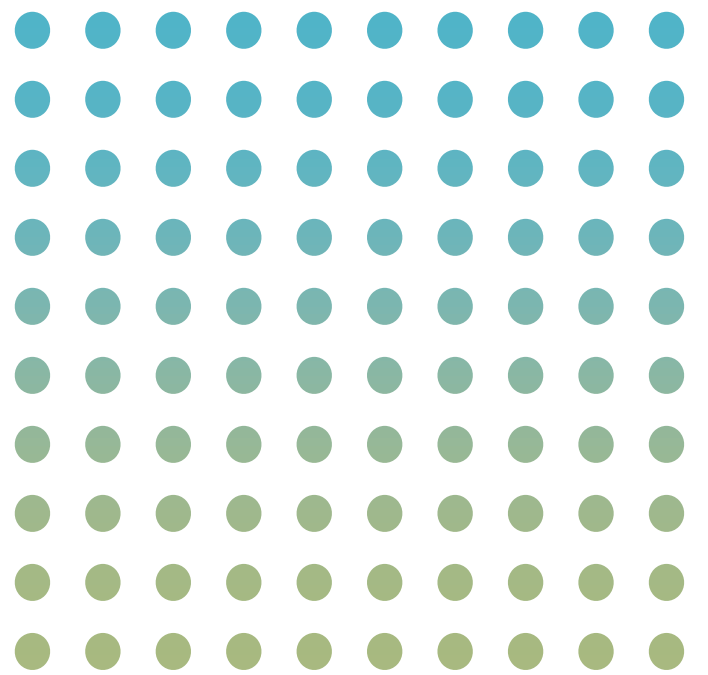
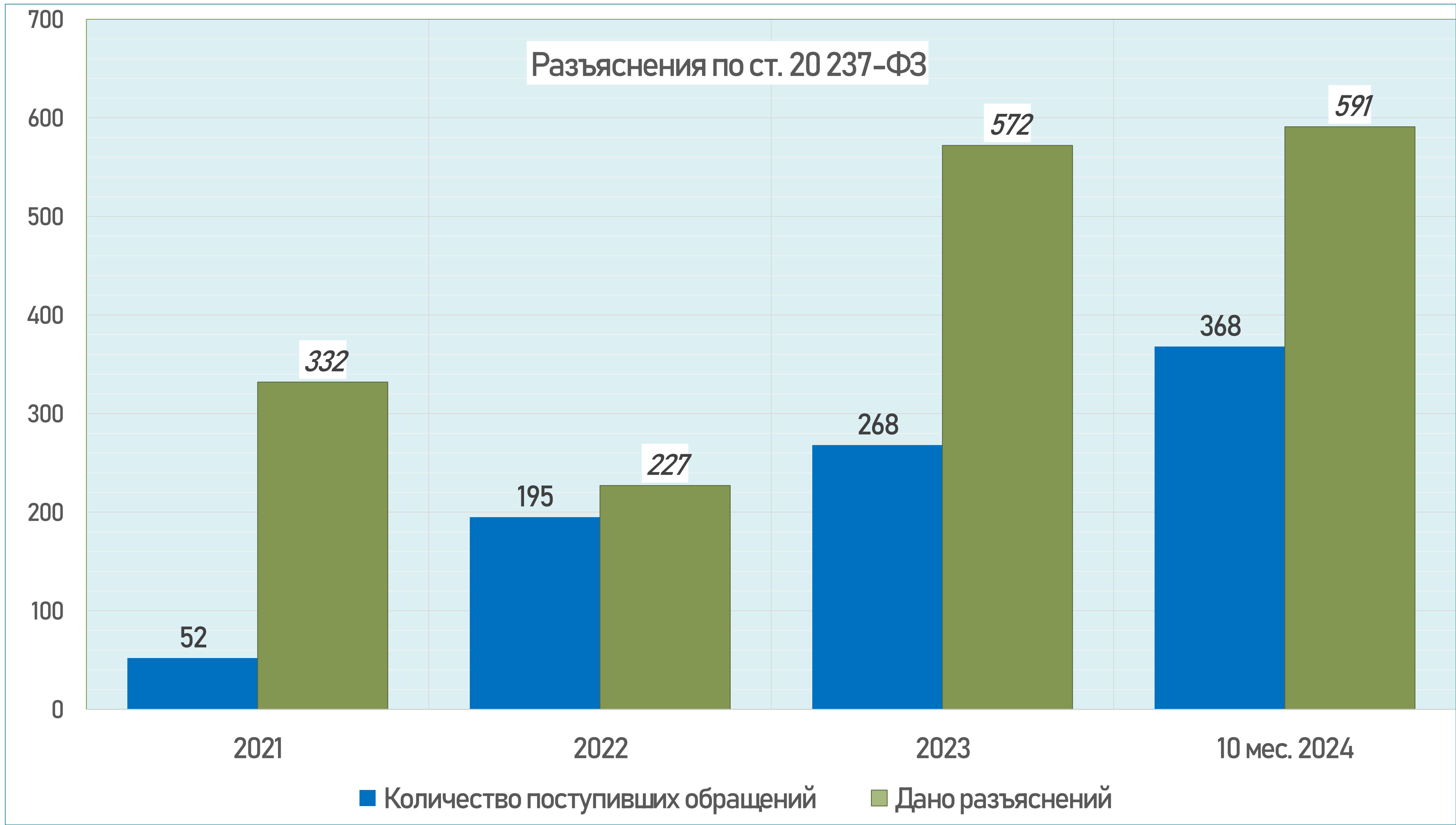
- предоставление деклараций правообладателями (ст. 12 237-ФЗ) – 0,95% от общего количества обращений.
- обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (ст. 20 237-ФЗ) – 15,86% от общего количества обращений);
- заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ст. 21 237-ФЗ) – 8,64%;
- заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (ст. 22.1 237-ФЗ) – 67,77%;
- иные обращения – 5,28%;
- административные иски – 1,49%.

Год	Количество обращений
2021	1521
2022	1245
2023	1462
2024 (10 мес)	1334

Обращения в сфере кадастровой оценки

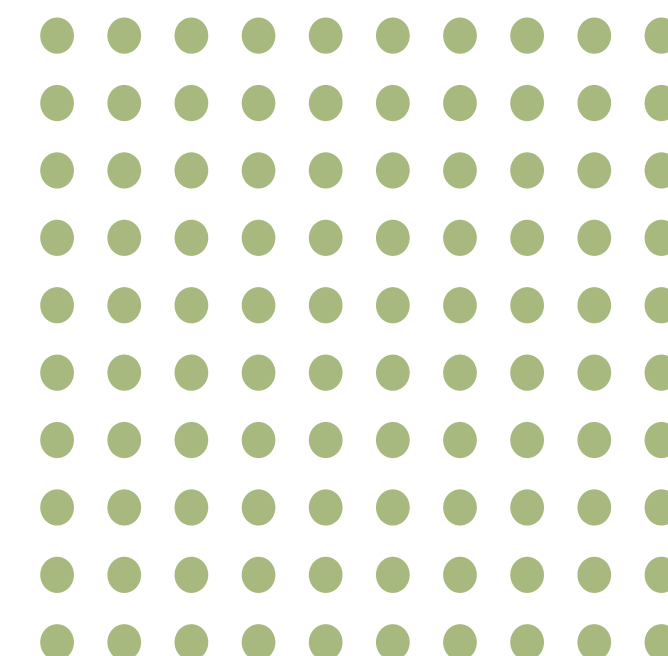
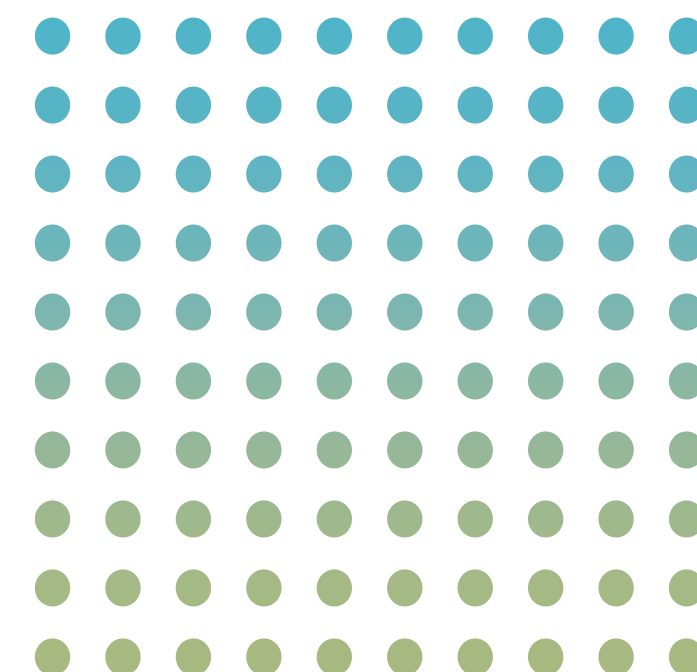


Информация о поступивших обращениях о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости



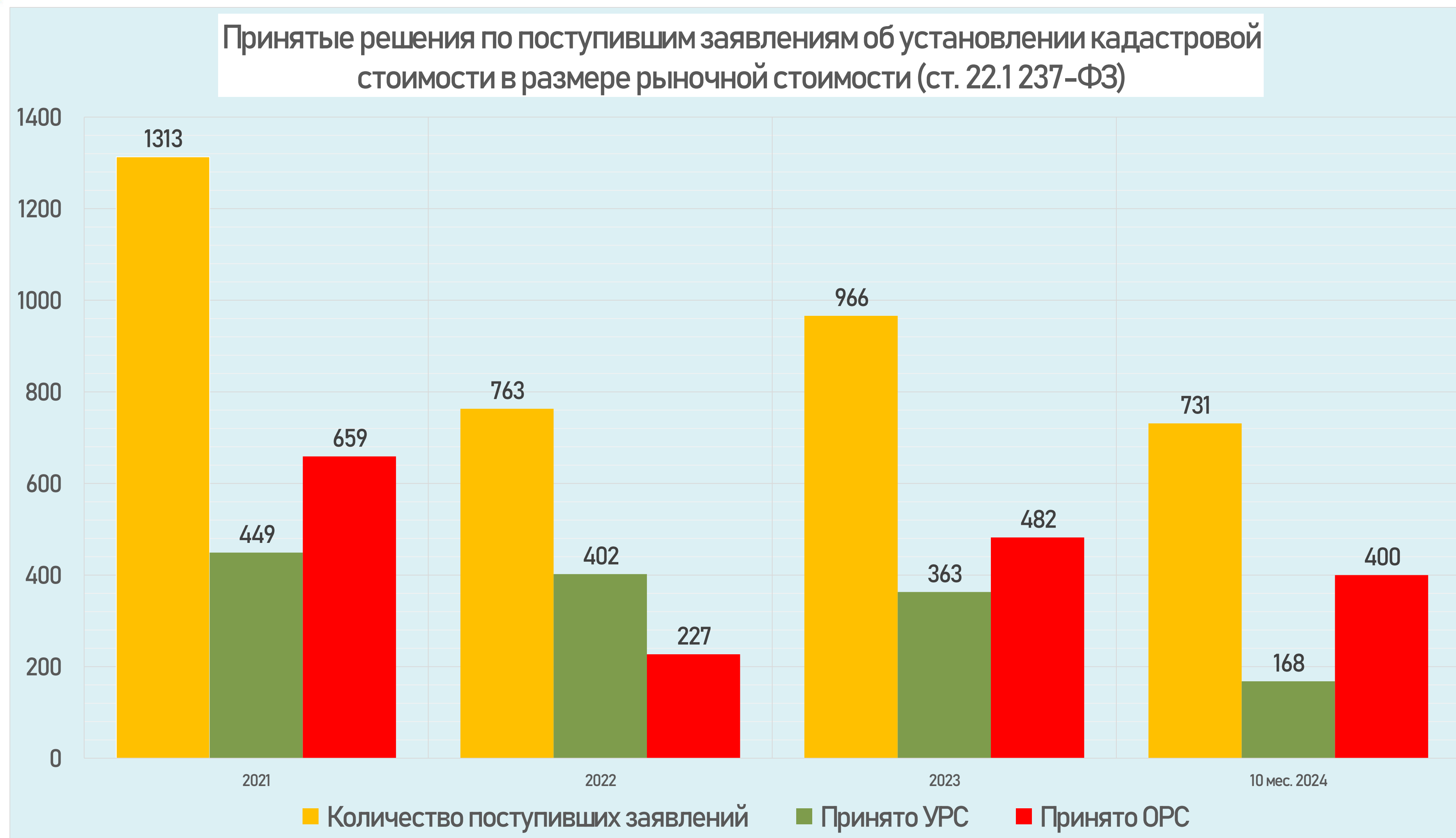


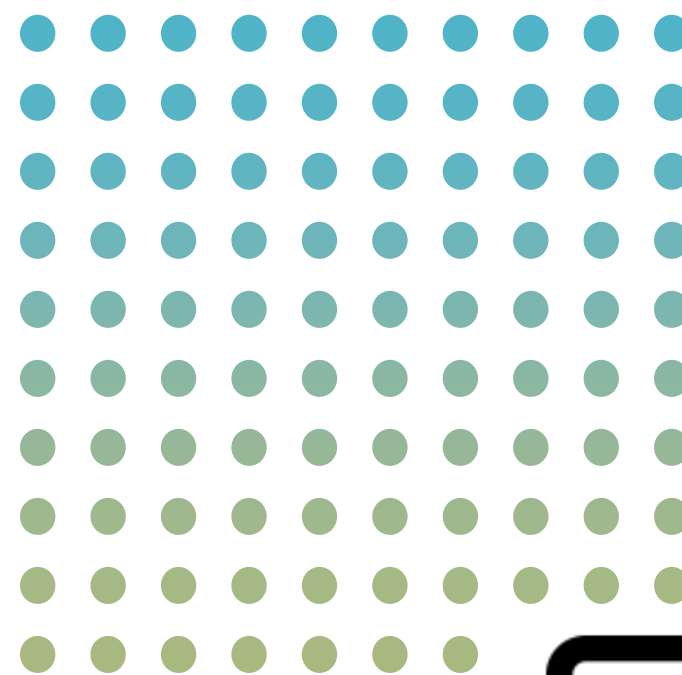
Информация о поступивших заявлениях об исправлении ошибок , допущенных при определении кадастровой стоимости





Информация о поступивших заявлениях об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере его рыночной стоимости





Благодарим за внимание

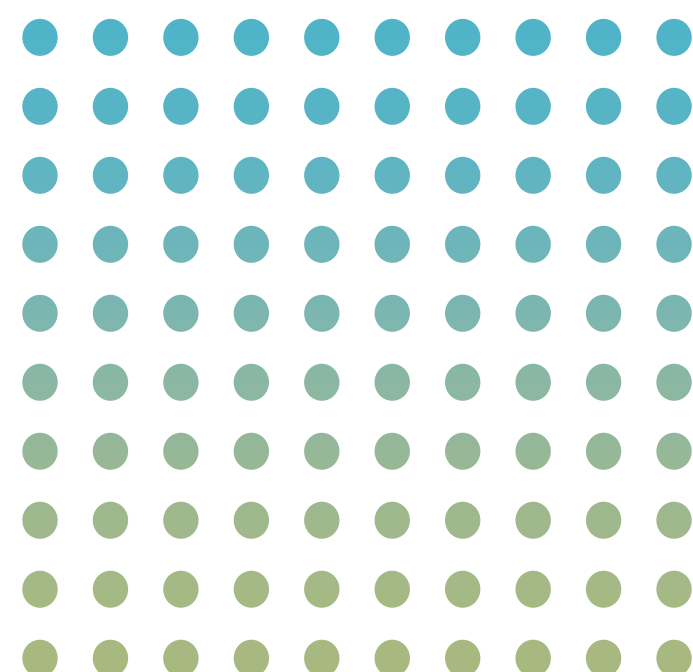
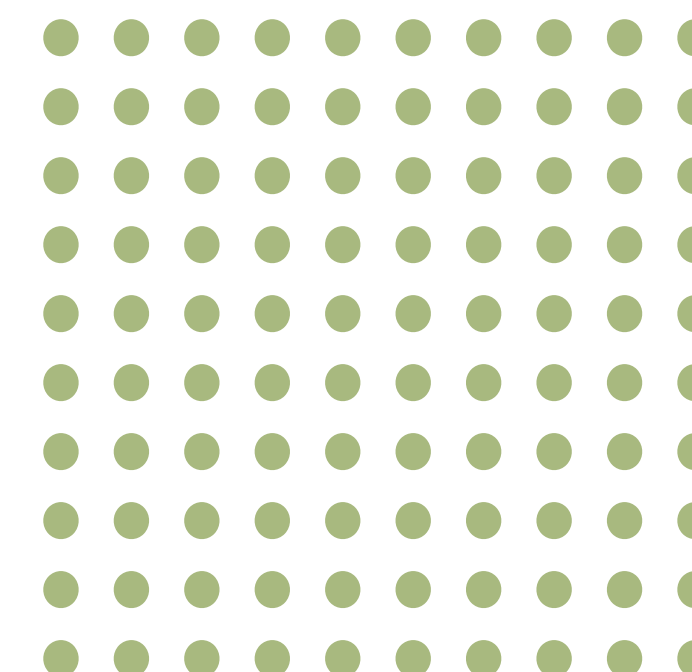
Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области
«Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации»

<http://www.noti.ru>

8(383)221-55-69

kanc@noti.ru

Сибирская ул., д. 15, г. Новосибирск, 630004



Новосибирск
2024г



11