



ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
И ЖИЛИЩНОГО СТРАХОВАНИЯ

СТРАХОВАНИЕ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЖИЛИЩНЫЕ СУБСИДИИ

Государственная кадастровая оценка на территории города Москвы.



Изменение исполнителей по этапам проведения и сопровождения работ по государственной кадастровой оценке (далее – ГКО)

Основные этапы	Сбор исходной информации на регулярной основе	Определение КС	Разъяснение результатов ГКО	Расчет вновь образованных и изменивших характеристики объектов	Исправление ошибок	Комиссия по оспариванию
135-ФЗ	отсутствует	независимый оценщик	ДГИ	ФКП Росреестра	ДГИ, независимый оценщик	Росреестр
237-ФЗ	ГБУ	ГБУ	ГБУ	ГБУ	ГБУ	ДГИ

Какие нормативно-правовые акты регламентируют проведение государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) на территории Москвы?

- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки».
- Приказ Минэкономразвития РФ от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 30.06.2017 № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 19.02.2018 № 73 «Об утверждении Порядка рассмотрения бюджетным учреждением ... обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2017 № 620 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

НОВЫЙ ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ (237-ФЗ)

2017 г.

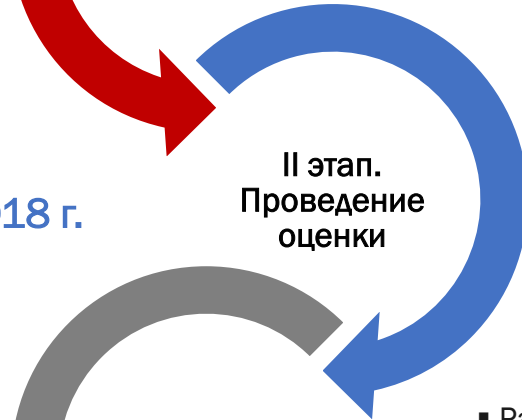


**I этап.
Подготовка к
ГКО**

Этапы проведения ГКО:

- Сбор, систематизация и накопление информации

2018 г.



**II этап.
Проведение
оценки**

- Расчет кадастровой стоимости
- Формирование проекта отчета
- Обработка замечаний к проекту отчета
- Формирование итогового отчета и утверждение результатов ГКО



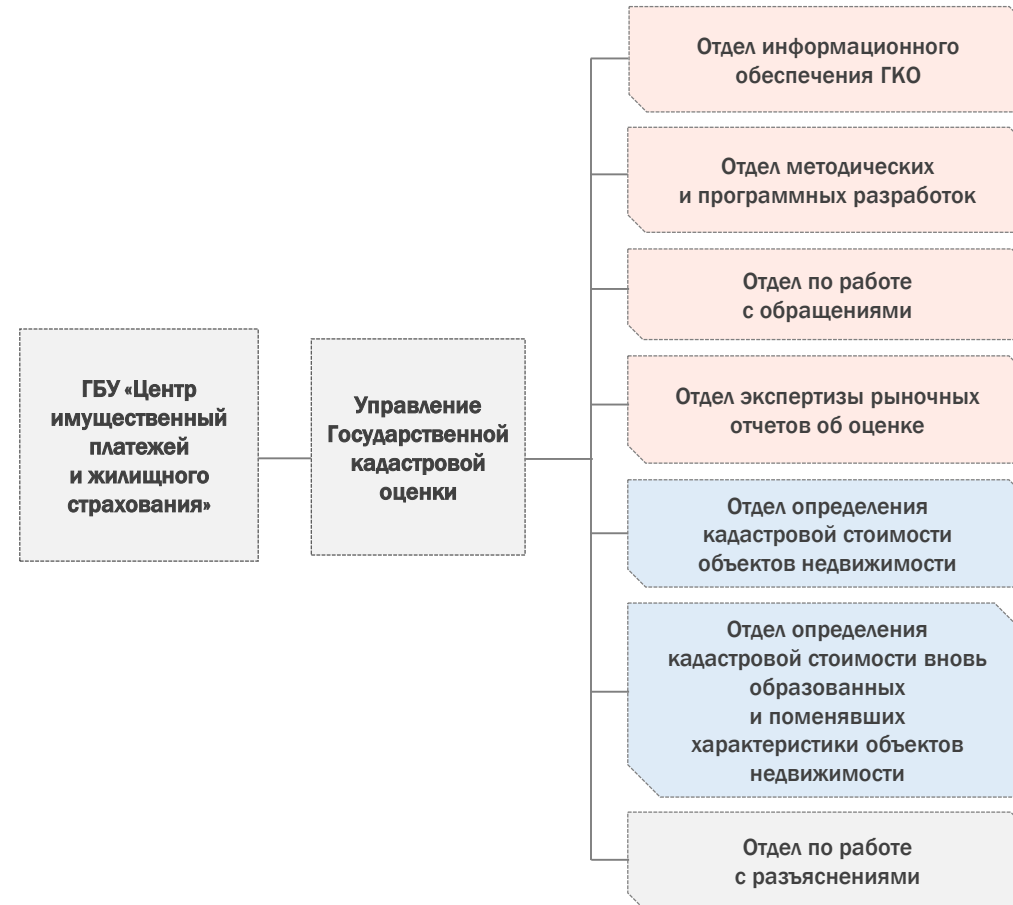
**III этап.
Сопровождение**

- Разъяснения по результатам ГКО
- Исправление ошибок
- Расчет стоимости вновь учтенных изменивших характеристики объектов
- Участие в судах по оспариванию кадастровой стоимости

**Периодичность проведения ГКО:
1 раз в 2-5 лет**

2019 г. и далее →

Организационная структура Управления государственной кадастровой оценки



▪ Решение о переходе к проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в субъекте РФ в соответствии с требованиями федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ: **Постановление Правительства Москвы № 910-ПП от 21.12.2016 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП»;**

▪ Распоряжение о создании или наделении полномочиями, связанными с проведением ГКО, государственного бюджетного учреждения «Городской центр имущественных платежей и имущественного страхования» (далее – Учреждение): **Распоряжение № 41602 от 29.12.2016 «О наделении полномочиями связанными с определением кадастровой стоимости»;**

▪ Решение о проведении ГКО ОН: **Приказ № 20 от 19.02.2018 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году».**



ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Принятие решения ДГИ о проведении ГКО

3. Сбор и обработка исходной информации

5. Расчет кадастровой стоимости

7. Обработка полученных замечаний к промежуточному отчету

9. Утверждение результатов

11. Размещение отчета в фонде данных ГКО



2. Получение и обработка перечня объектов оценки

4. Группировка объектов оценки

6. Составление и публикация промежуточного отчета

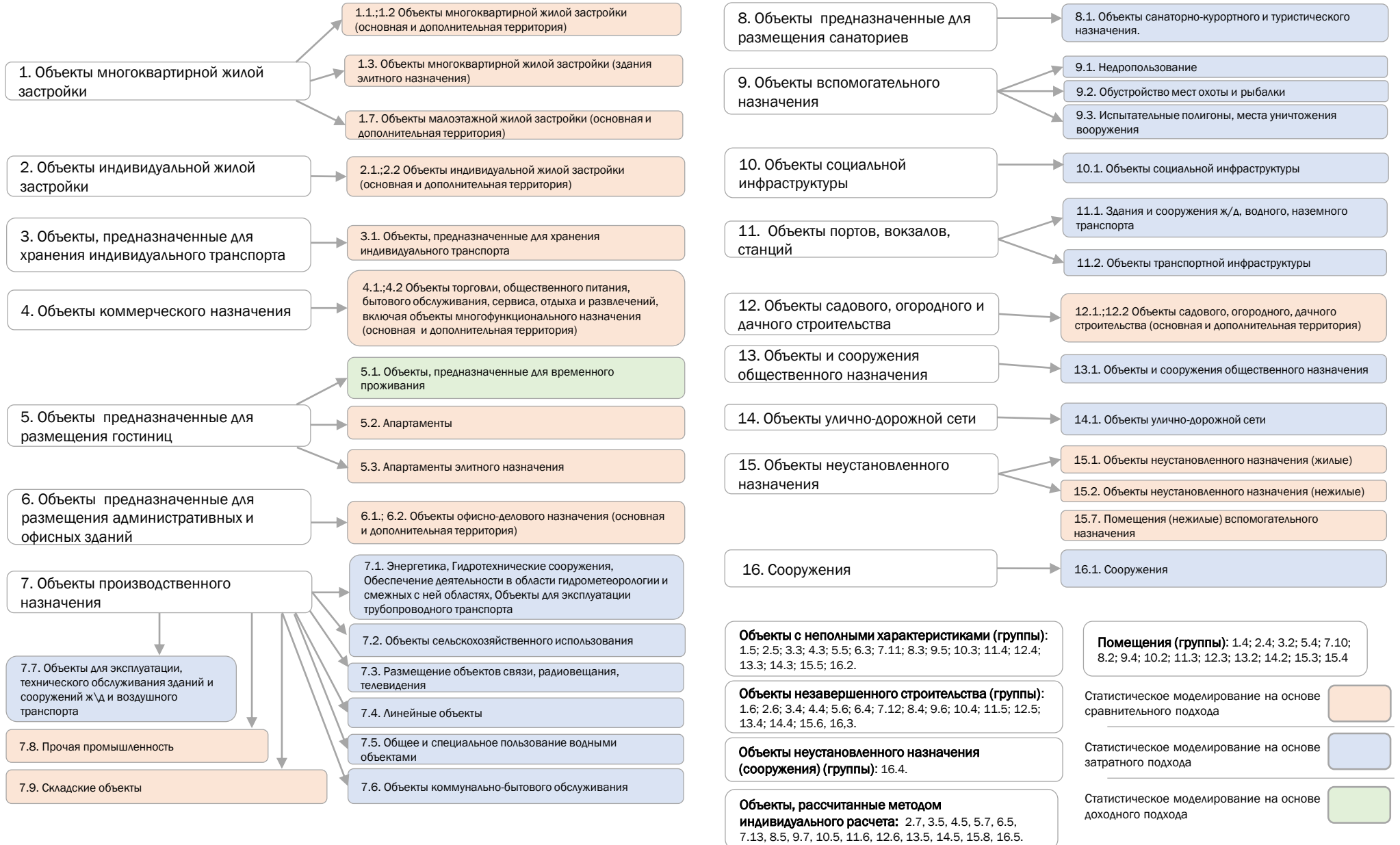
8. Составление итогового отчета

10. Публикация акта об утверждении результатов ГКО

✓ Основания проведения II этапа ГКО

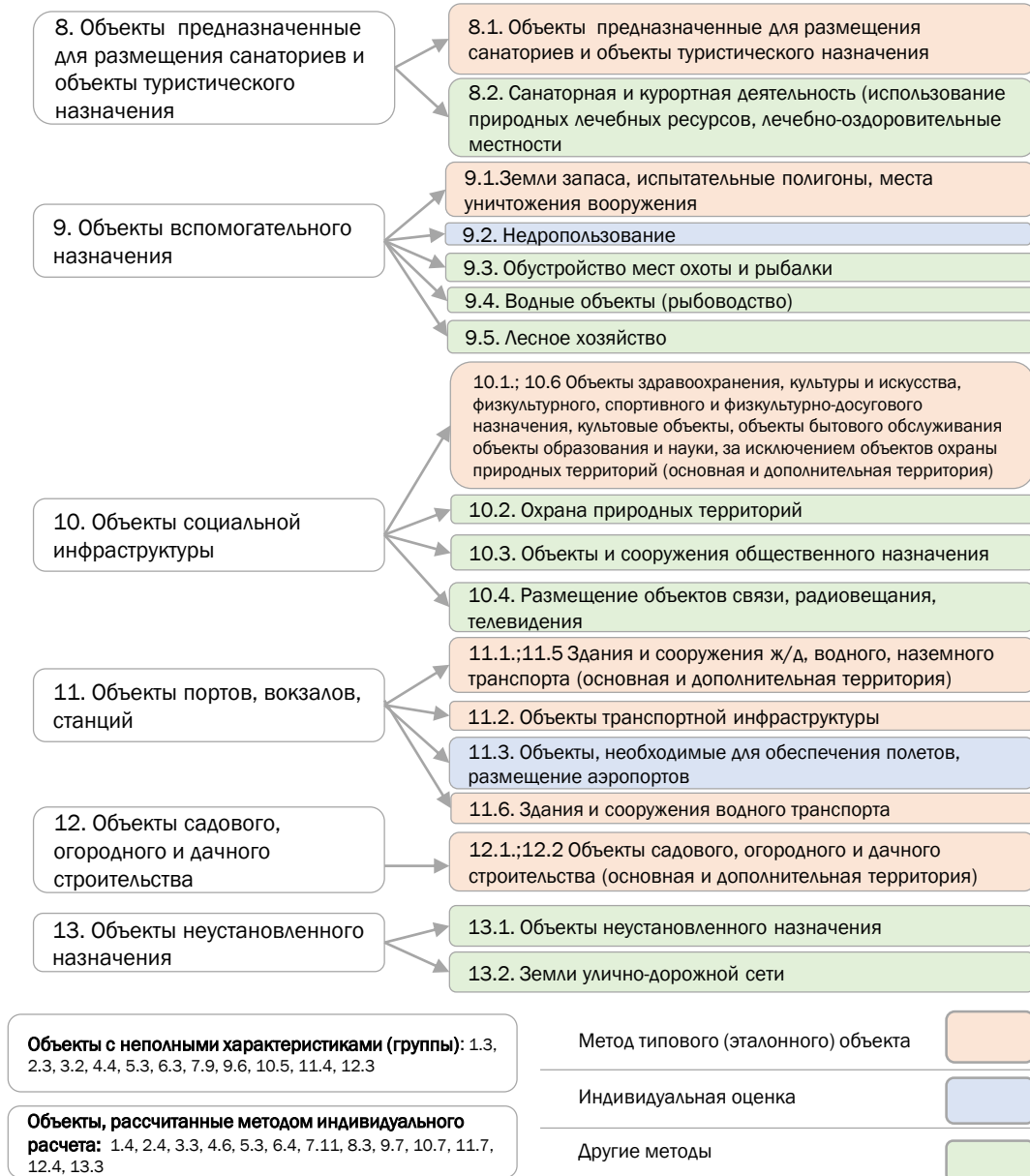
- Приказ № 20 от 19.02.2018 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году» (решение ДГИ о проведении ГКО);
- Письмо Управления Росреестра по Москве № 6990 от 13.04.2018 «О предоставлении перечня».

ГРУППИРОВКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА





ГРУППИРОВКА ОБЪЕКТОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ





НОВЕЛЛЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ В 2018 ГОДУ

Учет деклараций о характеристиках объектов недвижимости



Сроки подачи деклараций – без ограничения срока

Возможность подачи замечаний к промежуточному отчету **в течение 50 дней** (ознакомление в течение 60 дней)

Срок окончания приема замечаний 06.11.2018.

Дифференциация кадастровой стоимости земельных участков **в зависимости от плотности застройки** (введение «Коэффициента плотности застройки»)

Дифференциация кадастровой стоимости здания **в зависимости от различного функционального назначения** помещений в здании (введение «Коэффициента функционального назначения»)

Введение **корректировок** для учета **индивидуальных отличий** объектов недвижимости (расположение на этаже, коэффициент отличия рыночной от модельной стоимости)

Применение метода индивидуального расчета: **учет оспаривания государственной кадастровой оценки** с применением индексов изменения цен во времени на основании индексов Росстата потребительских цен на товары и услуги

УЧЕТ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСПАРИВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ 2018

- п. **2.4 Методических указаний:*** в рамках подготовки к ГКО осуществляется сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, **кадастровая стоимость которых была оспорена** в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- п. **8.6 Методических указаний:** в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в т. ч. выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, **с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.**



Информация об оспаривании **учитывалась при расчете КС:**

- методом индивидуального расчета** стоимости из отчетов об определении рыночной стоимости ** объектов недвижимости, выполненных в рамках оспаривания результатов ГКО, **с применением индексов изменения цен** во времени с 01.01.2016 в размере +8,0 %; ***
- при построении **статистической модели.**



При проведении ГКО учтены результаты оспариваний кадастровой стоимости объектов недвижимости за период 2017-2018гг. ОН.

Всего оспоренных
ОН

22 030 ед.

Проиндексировано

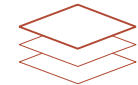
2 071 ед.

Из них положительных
решений

5 529 ед.

Учтено в модели
(в интервале $\pm 15\%$)

1 963 ед.



Результаты оспариваний **не учитывались:**

- в отношении объектов, при оспаривании которых использовались **отчеты, составленные с нарушением оценочного законодательства;**
- в случае **изменения основных характеристик.**

* Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

** Соответствующих оценочному законодательству

*** На основании индексов Росстата потребительских цен на товары и услуги (http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/I_ipc.xlsx).

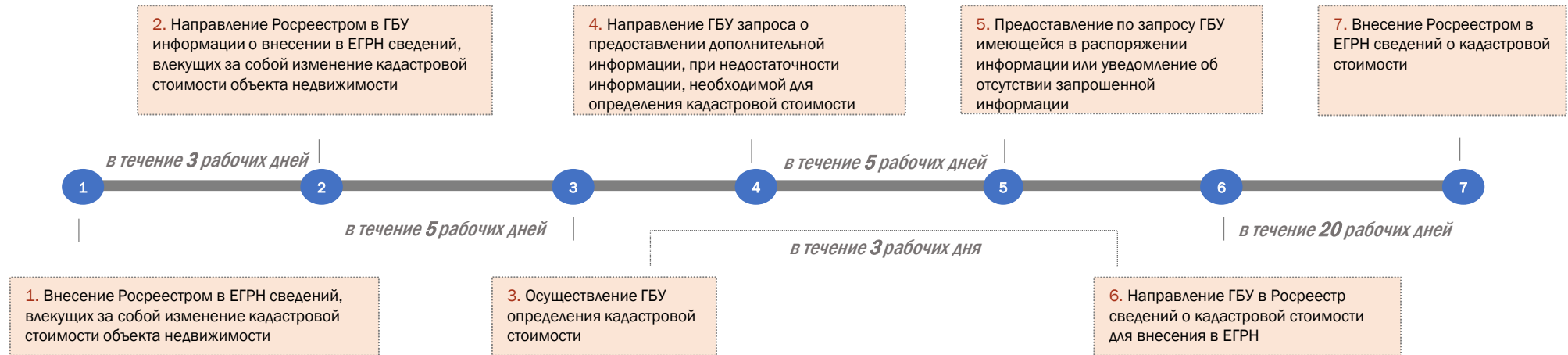
СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВНОВЬ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ст. 16 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



Определение ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» (ГБУ) кадастровой стоимости:

- вновь учтенных объектов недвижимости;
- ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о них;
- объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки.



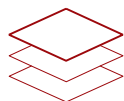
Количество ОН, в отношении которых ГБУ определена КС в 2019 году

Количество ОН, в отношении которых в ЕГРН внесены изменения в период:	Здания	ЗУ	ОНС	Помещения	Сооружения	Итого
с 01.01.2018 по 31.12.2018 (ч.9 ст. 24 Закона 237-ФЗ о ГКО)	55 775	27 549	316	459 167	81 810	624 617
- Кадастровая стоимость изменилась	27 492	14 778	189	194 405	51 456	288 320
- Кадастровая стоимость НЕ изменилась	28 283	12 771	127	264 762	30 354	336 297
с 01.01.2019 по настоящее время (ст. 16 Закона 237-ФЗ о ГКО)	142 280	30 927	290	240 523	8 734	422 754
- Кадастровая стоимость изменилась	15 655	5 244	165	25 229	1 930	48 223
- Кадастровая стоимость НЕ изменилась	126 625	25 683	125	215 294	6 804	374 531



МЕХАНИЗМЫ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КС ОН ДО 01.01.2019:



(регламентируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

КОМИССИЯ ПРИ РОСРЕЕСТРЕ

Основания:

- **недостоверность** сведений об ОН, использованных при определении его КС;
- установление в отношении ОН его **рыночной стоимости** на дату, по состоянию на которую установлена его КС;

Для ЮЛ обращение в комиссию обязательно (нельзя обратиться в суд напрямую).

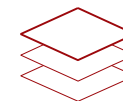


СУД

Основания:

- Установление в отношении ОН его **рыночной стоимости** на дату, по состоянию на которую установлена его КС. (135-ФЗ, 237-ФЗ)
- **Недостоверность** сведений об ОН, использованных при определении его КС. (135-ФЗ)
- Решение бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущены при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде. (237-ФЗ)

ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КС ОН С 01.01.2019:



(регламентируется Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»)

КОМИССИЯ ПРИ ОГВ ГБУ «ЦИПиЖС» (в случае ее создания)

Основания:

- | | |
|--|---|
| Установление в отношении ОН его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его КС. | Недостоверность сведений об ОН, использованных при определении его КС. |
|--|---|

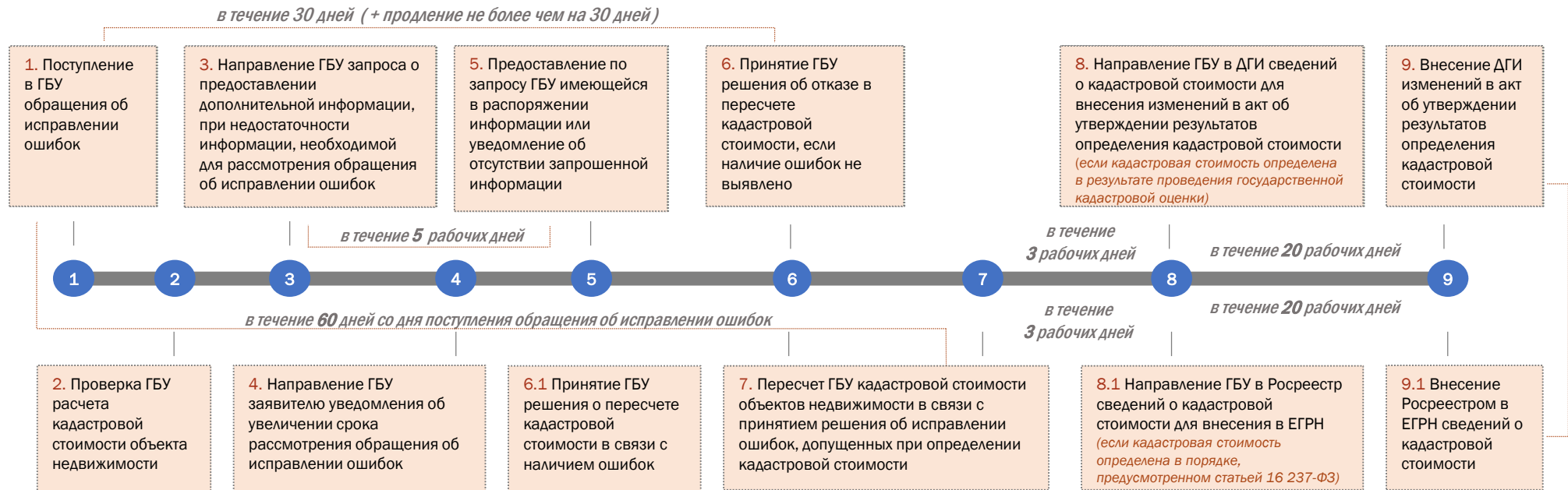
Для ЮЛ обращение в комиссию не обязательно (можно обратиться в суд напрямую).

СХЕМА РАССМОТРЕНИЯ ГБУ ОБРАЩЕНИЯ ОБ ИСПРАВЛЕНИИ ОШИБОК, ДОПУЩЕННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



- рассмотрение ГБУ обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в течение 30 дней;
- в случае исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, допускается изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления таких ошибок, **только в сторону понижения.**

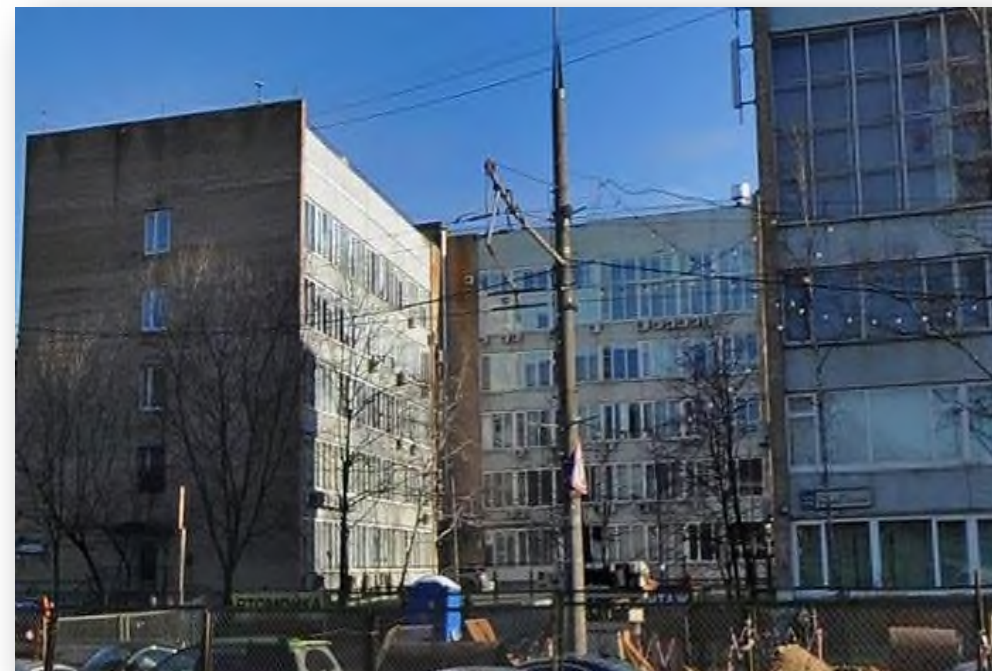
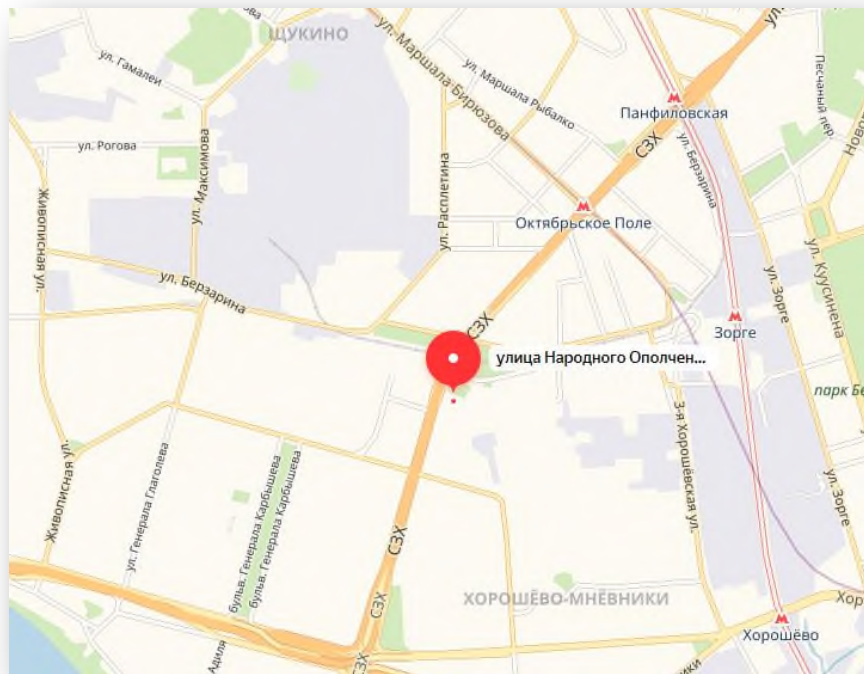


Количество ОН, в отношении которых в 2019 году ГБУ рассмотрены обращения (ст. 21 Закона 237-ФЗ о ГКО)

Проблематика	ОКС				ЗУ			
	поступило	в работе	отказ	положительное решение	поступило	в работе	отказ	положительное решение
Группа	390	18	112	260	297	81	23	193
Факторы стоимости	62	2	8	52	4	0	0	4
Иное	21	3	18	0	9	5	3	1
Кадастровый квартал	11	0	1	10	0	0	0	0
Всего	484	23	139	322	310	86	26	198



НЕКОРРЕКТНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: 1/2

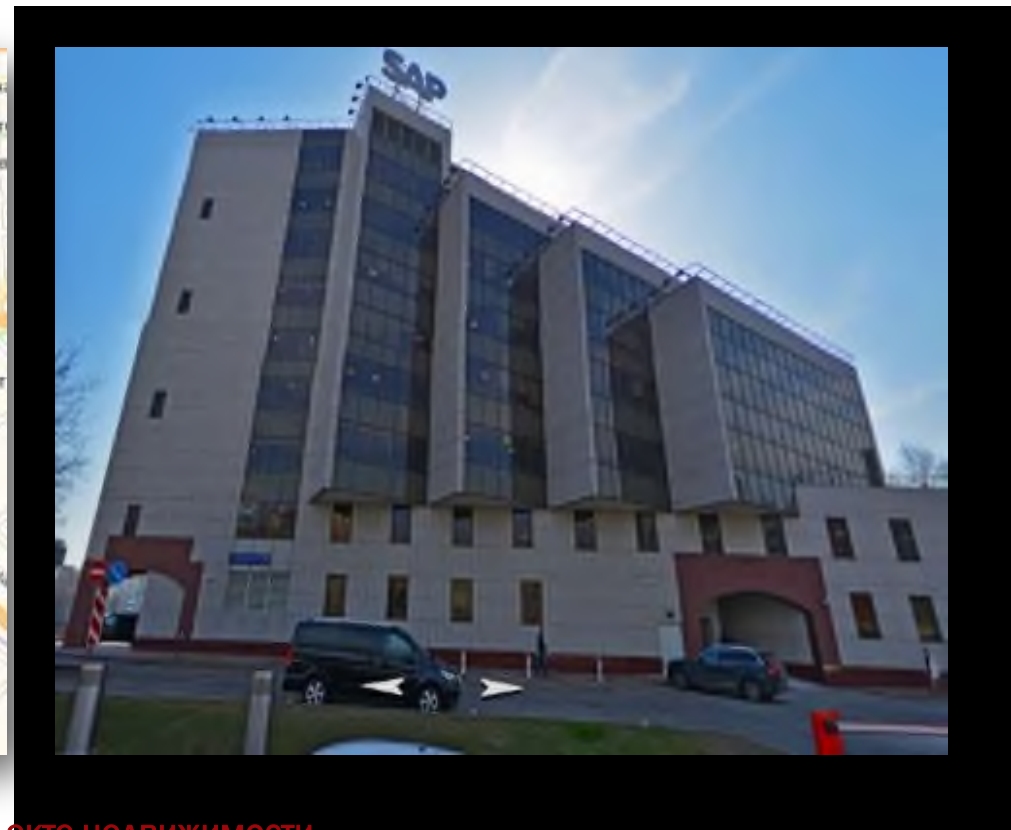
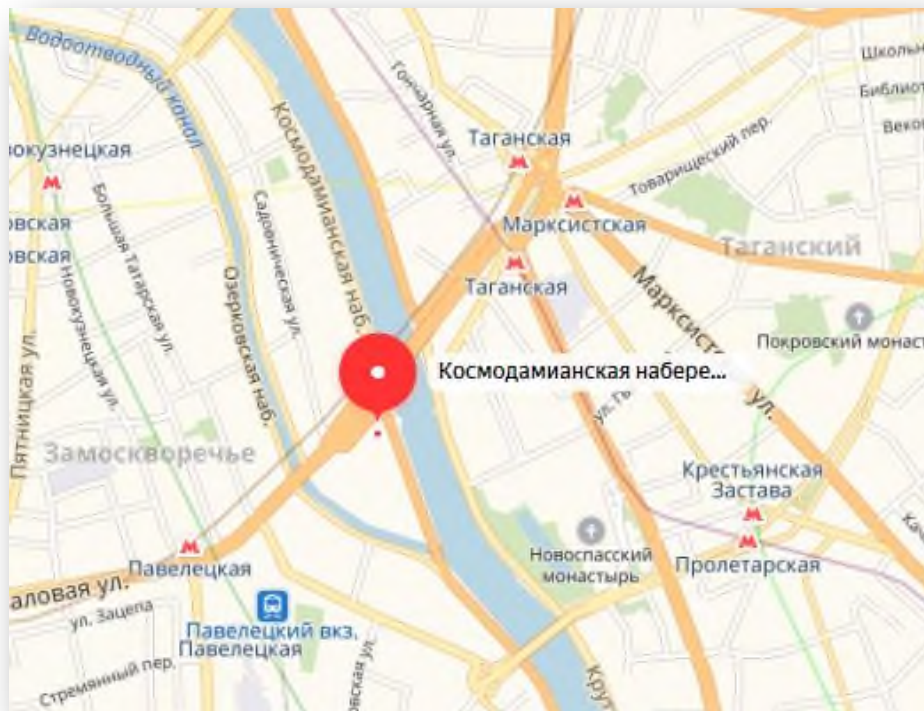


Сведения об объекте недвижимости

Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв.м	КС 2016, руб. УПКС ГКО 2016, руб./кв.м	Оспоренная стоимость 2016, руб. УПКС, руб./кв.м	КС 2018, руб. УПКС ГКО 2018, руб./кв.м	Рыночная стоимость согласно отчету об оценке 2018, руб. УПРС, руб./кв.м	Дата определения стоимости в отчете об оценке	Текущее использование по отчету	Заказчик / истец	Снижение рыночной стоимости по отчету от оспоренной стоимости 2016
77:08:0010004:1126	ул. Народного Ополчения, д. 34	6 255	596 014 847 95 283	521 729 599 83 407	563 467 978 90 080	267 748 862 42 804	01.01.2018	административное	АО «ИНФОРМСВЯЗЬ»	-49%



НЕКОРРЕКТНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: 2/2



Сведения об объекте недвижимости

Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв.м	КС 2016, руб./УПКС ГКО 2016, руб./кв.м	Оспоренная стоимость 2016, руб./УПКС, руб./кв.м	КС 2018, руб./УПКС ГКО 2018, руб./кв.м	Рыночная стоимость согласно отчету об оценке 2018, руб./УПРС, руб./кв.м	Дата определения стоимости в отчете об оценке	Текущее использование по отчету	Заказчик / истец	Снижение рыночной стоимости по отчету от оспоренной стоимости 2016
77:01:0006019:1006	наб. Космодамианская, д. 52, стр. 7	16 270	2 833 041 257/ 174 123	1 604 524 274/ 98 617	2 367 224 845/ 145 494	944 920 535/ 58 076	01.01.2018	офисное	ООО «Москва-Красные Холмы»	-41%

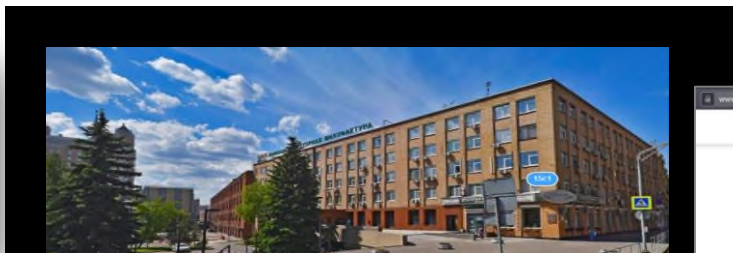


ПРИМЕРЫ НЕКОРРЕКТНОГО УСТАНОВЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

1. пл. Павелецкая, д.2, стр.2



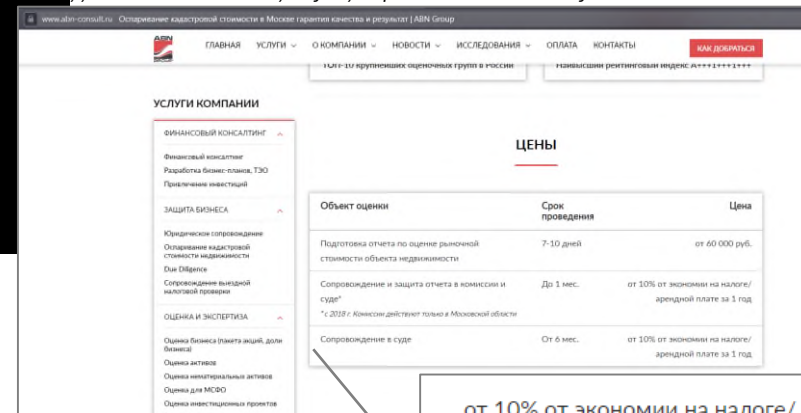
Вид объекта	Здание
Наименование (ТЦ, БЦ)	БЦ «Павелецкая Плаза»
Площадь, кв. м	48 178
Стоимость установленная судом 2014, руб.	3 689 403 000
Стоимость установленная судом 2016, руб.	4 302 969 500
Стоимость установленная судом 2018, руб.	5 452 778 772
Текущее использование по отчету	офисное



Вид объекта	ЗУ
Наименование (ТЦ, БЦ)	-
Площадь, кв. м	25 001
Стоимость установленная судом 2014, руб.	888 050 035
Стоимость установленная судом 2016, руб.	1 238 142 000
Стоимость установленная судом 2018, руб.	1 720 604 000
Текущее использование по отчету	офисное

ABN-GROUP

www.abn-consult.ru/object/osparivanie-kadaastrovoj-stoimosti-zemli-i-oks



от 10% от экономии на налоге/
арендной плате за 1 год

от 10% от экономии на налоге/
арендной плате за 1 год

4. ул. Садовая-Самотечная, д. 24/27

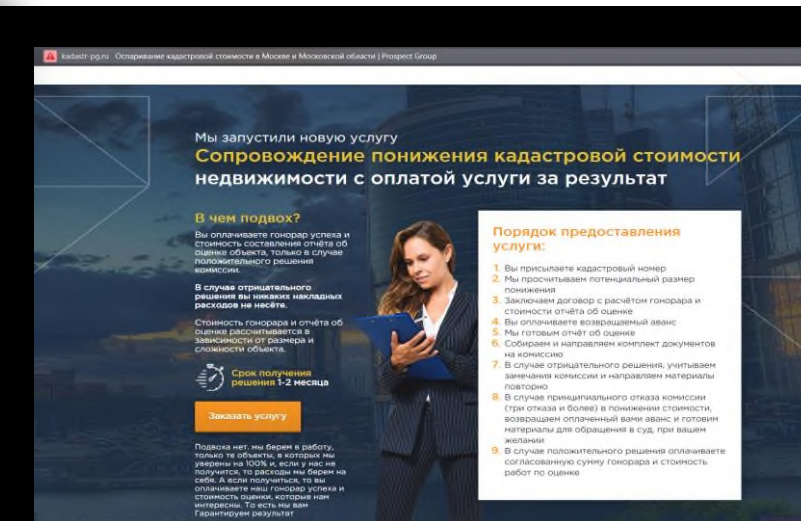


Наименование (ТЦ, БЦ)	-
Площадь, кв. м	33 112
Стоимость установленная судом 2014, руб.	1 135 845 000
Стоимость установленная судом 2016, руб.	2 158 480 362
Стоимость установленная судом 2018, руб.	1 885 076 000
Текущее использование по отчету	офисное



Вид объекта	Здание
Наименование (ТЦ, БЦ)	БЦ «Мосэнка»
Площадь, кв. м	6 392
Стоимость установленная судом 2014, руб.	-
Стоимость установленная судом 2016, руб.	1 036 660 394
Стоимость установленная судом 2018, руб.	607 669 000
Текущее использование по отчету	офисное

ООО «МАГИСТРАЛЬ»





Предпосылки:

- Имущественная **ответственность** ГБУ и субъекта РФ;
- Злоупотребление правом оспаривания результатов ГКО;
- В суде в 90% случаях принимается стоимость не по рыночному отчету.



Типовые ошибки в отчетах об оценке:

- **Явные подлоги;**
- **Арифметические ошибки;**
- **Методические ошибки:**
 - некорректный подбор аналогов
 - необоснованность или отсутствие корректировок
 - игнорирование основных характеристик



Реализуемые мероприятия:

- Направление **жалоб в СРО;**
- Подача **заявлений об установлении кадастровой стоимости** в размере рыночной, в случае, если по судебной экспертизе стоимость объекта недвижимости выше кадастровой;
- Совместная **работа с оценочным сообществом по повышению качества кадастровой и рыночной оценки.**



Некорректные отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Более 95% отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости не соответствуют требованиям законодательства РФ в области оценки;
- Оценщик, подготовивший отчет, не несет ответственность за качество и достоверность документа.

Статистика по жалобам, направленным ГБУ

Жалобы в СРОО	128	Жалобы в Росреестр	59
На рассмотрении	40	На рассмотрении	38
Получен ответ, в т.ч.	88	Получен ответ, в т.ч.	21
Оценщик привлечен к ответственности	9	Нарушений со стороны СРОО не выявлено	16
Жалоба не удовлетворена/не принята, в т.ч.	79	СРОО выдано предписание	5
с участием ДК	29		
без участия ДК	50		



Некорректные заключения по результатам судебных экспертиз



Недобросовестность истцов

Цель: формирование базы (основы) для внесения изменений в действующее законодательство.