

**МЕХАНИЗМЫ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА РЕЗУЛЬТАТОВ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 2020
Актуальные вопросы проведения
государственной кадастровой оценки**

Нормативно-правовое регулирование

В Ленинградской области принято решение о проведении ГКО:

- Земель водного фонда
- Земель населенных пунктов
- Земель сельскохозяйственного назначения

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 565-р

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 03.02.2020 № 65-р

- Земель промышленности и... иного специального назначения
- Земель особо охраняемых территорий и объектов
- Земель лесного фонда

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.12.2018 № 727-р

- *Объектов недвижимости (за исключением земельных участков) – объектов капитального строительства*

Распоряжение Правительства Ленинградской области от 06.12.2019 № 818-р

Работа ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» в 2018-2021 гг.

Объекты / год	2018	2019	2020	2021
Земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли водного фонда				
Земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли промышленности ...				
Объекты капитального строительства				

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки (ГКО)

Сбор информации (подготовка) к проведению ГКО будущих периодов

Определение кадастровой стоимости /в соответствии с перечнем/

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов и объектов с изменившимися характеристиками (до 25% от общего количества объектов в год)

Действующие результаты кадастровой оценки

№ п/п	Категория земель, вид использования	Год проведения ГКО (дата оценки)	Утверждающий документ
1	Земли сельхозназначения	2007 (01.01.2006)	Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области»
2	Земли населенных пунктов	2007 (01.01.2007)	Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области»
3	Земли водного фонда	2006 (01.01.2004)	Постановление Правительства Ленинградской области от 06.02.2006 № 30 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, учтенных в составе земель водного фонда Ленинградской области»
4	Садоводческие, огороднические и дачные товарищества	2010 (01.01.2008)	Постановление Правительства Ленинградской области от 30.12.2010 № 383 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан на территории Ленинградской области»

Действующие результаты кадастровой оценки

№ п/п	Категория земель, вид использования	Дата ГКО (дата оценки), год	Утверждающий документ
1	Земли промышленности и... иного назначения	2014 (05.09.2013)	Постановление Правительства Ленинградской области от 27.10.2014 № 490 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, ... и земель иного специального назначения на территории Ленинградской области»
2	Земли лесного фонда	2010 (01.01.2010)	Постановление Правительства Ленинградской области от 30.03.2010 № 76 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Ленинградской области»
3	Земли особо охраняемых территорий	2014 (05.09.2013)	Постановление Правительства Ленинградской области от 27.10.2014 № 489 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Ленинградской области»
4	Объекты капитального строительства	2013 (08.07.2012)	Постановление Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 № 257 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Ленинградской области»

Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО

Категория	Кол-во объектов (шт.)
Земли населенных пунктов*	622 525
Земли сельскохозяйственного назначения*	647 185
Земли водного фонда*	55
Земли промышленности...**	18 109
Земли особо охраняемых территорий...**	1 174
Земли лесного фонда**	1 444
ВСЕГО ЗЕМЕЛЬ	1 290 492
Объекты капитального строительства***	1 969 099
Всего объектов	3 259 591

* - данные на 01.01.2019, ** - данные по состоянию на 01.01.2020, *** - данные на 01.12.2019

Сведения о количестве объектов будут уточнены по результатам выгрузки Перечня из ЕГРН

Источники информации

Перечень ЕГРН
(РОСРЕЕСТР)

Формирование
базы данных в
ГБУ, дополнение
сведений
Перечня

Федеральные
органы
исполнительной
власти

Региональные
органы
исполнительной
власти

Иные источники
информации

Обращения
заявителей

Органы местного
самоуправления

Взаимодействие с ОМСУ при проведении ГКО

Крайне важно получение от ОМСУ следующей информации:

- изменения инфраструктурного обеспечения земельных участков (дороги, эл-во, вода, тепло, газ),
- изменения в документах территориального планирования
- результаты работы земельного контроля, выявление нарушений землепользования, принятые меры
- изменение границ, образование территорий некоммерческих объединений (СНТ, ОНТ и т.п.)
- проведение торгов и результаты этих торгов
- обратная связь в отношении предварительных результатов ГКО

Дополнительно будут направляться запросы, идентичные ранее направленным

Ответы должны содержать информацию на 01.01 года проведения оценки

Промежуточные отчетные документы должны содержать ответы ОМСУ по согласованию видов использования объектов недвижимости

Примеры неприемлемых ответов

В письмах-ответах по согласованию вида использования ЗУ обязательно указывать «СОГЛАСОВЫВАЕМ»

Администрация сельского поселения муниципального района Ленинградской области на Ваш запрос сообщает, что **отказывает** в подтверждении видов разрешенного использования в связи с тем, что указанные в приложенном Вами перечне кадастровые номера земельных участков противоречат сведениям, имеющимся в администрации.

Также сообщаем, что кадастровые кварталы, указанные в перечне, расположены в другом муниципальном образовании.

использования объектов недвижимости, указанных в приложении, сообщает о недостаточности имеющейся у Администрации информации для подтверждения видов использования объектов недвижимости согласно приложению.

Администрация сельского поселения муниципального района Ленинградской области уведомляет о невозможности сверки и заполнения прилагаемой таблицы по объектам недвижимости, из-за отсутствия в администрации информации по запрашиваемым объектам недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством органы местного самоуправления сельских поселений не наделены полномочиями по утверждению видов разрешенного использования вновь образуемым земельным участкам.

Учитывая вышеизложенное, подтвердить виды разрешенного использования объектов недвижимости (10829 объектов) указанных в запросе, не представляется возможным ввиду отсутствия актуальных сведений о них.

**... отказывает ... отсутствует информация ...
невозможна сверка ... недостаточность ...
всё содержится в ЕГРН ...
противоречит имеющимся данным ...
не располагаем сведениями об объекте ...**

Сведения о видах разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории , содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством лица, располагающие правами на использование земельных участков, обязаны использовать эти земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

муниципального района Ленинградской области сообщает, что подтвердить (проверить) виды использования объектов недвижимости, сведения о которых предоставлены ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» из Единого государственного реестра недвижимости, не представляется возможным, так в администрации отсутствует актуальная информация в отношении этих объектов. В своей работе администрация использует сведения Единого государственного реестра недвижимости.

Примеры неприемлемых ответов

Категория земель	Вид разрешенного использования по правоустанав. документу	Код расчета по классификатору в Проекте ГБУ «ЛенКадОценка»	Наименование вида использования в Проекте ГБУ «ЛенКадОценка»	Примечание
земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	01:150	СХП: Хранение и переработка с/х продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, перичной и глубокой переработки с/х продукции	Необходимо применять код расчета 01.010 СХИ-1: Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060, установить уд.показатель кад.стоимости 3,86 р/кв.м.
земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	01:010	СХИ-1: Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060	Необходимо применять код расчета 01.010 СХИ-1: Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060, установить уд.показатель кад.стоимости 3,86 р/кв.м.
земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования	не установлен	не установлен	Необходимо применить: код 01.000 СХИ. Ведение сельского хозяйства. Содержание данного

В письме от 08.10.2019 № 01-08-3582/2019 приведено:

Указание на получение для 163 ЗУ конкретного результата

Требование установить расчетный код 01:010 для 26 ЗУ с установленным кодом расчета 01:010

Требование установить код расчета для трех ЗУ, не представленных к ГКО

ГКО проводится в отношении всех объектов, представленных в Перечне ЕГРН по состоянию на дату выгрузки (01.01 года проведения ГКО). Отсутствие объекта на дату запроса, рассмотрения промежуточных отчетных документов не является основанием для отказа в предоставлении ОМСУ сведений

Примеры неприемлемых ответов

Администрация согласовала указанные правообладателем в его запросе виды использования ЗУ
Одновременно администрация МО направила отказ в согласовании вида использования в ГБУ

На повторный запрос от 29.10.2019 № 991-И-19, содержащий перечень ЗУ для согласования вида использования, в т.ч.:

Администрация МО ответила согласованием видов использования ЗУ: от 30.10.2019 № 01-11-003033/19

Код расчета вида использования	Наименование вида использования	Примечание
01:010	Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060	с учетом письма администрации исх. от 22.10.2019 № 1869/01-04-05

Администрация муниципального образования Ленинградской области, исполняя полномочия администрации муниципального образования района Ленинградской области на основании статьи 13 Устава ского поселения Ленинградской области и статьи 25 Устава муниципального образования Ленинградской области, подтверждает согласование видов использования объектов недви-

Этой же датой поступило письмо с отказом в согласовании вида использования:

30.10.2019 № 2117/01-04-05

В мотивации отказа согласования ранее согласованного вида использования указываются и проекты изменений в Генплан МО, что недопустимо

В проекте внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинградской области данный земельный участок отнесен к производственной территориальной зоне (промзона).

Земельный участок с кадастровым номером , Ленинградская область, № 456, площадью 27882 кв.м., свободен от застройки, на участке не осуществляется сельскохозяйственное производство и иные виды деятельности.

На основании вышеизложенного подтвердить вид использования испрашиваемых земельных участков не представляется возможным.

Несвоевременность ответов

26.07.2019 № А-6089
на № _____ от _____

Ответ поступил по истечении 85 рабочих дней

В ответ на Ваше обращение (исх. №236-И-19 от 25.03.2019) направляем Вам перечень ресурсоснабжающих организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг на территории МО _____ района

ИНН/КПП 4703083488/470301001
04.10.2019 № 2465
на № _____ от _____

Ответ поступил по истечении 112 рабочих дней

Администрация _____
на письмо ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» с просьбой уточнить актуальность информации в отношении сельских населенных пунктов согласно прилагаемой форме, а также внести данные о номерах кадастровых кварталов. в _____

13.06.19 № 869

Ответ поступил по истечении 47 рабочих дней

На Ваше письмо от 03.04.2019 № 289-И-19 (вх. от 04.04.2019 № 343) направлено скорректированные сведения, имеющиеся в администрации согласно приложению к запросу.

03.09.2019 года № 2-2019/684

Ответ поступил по истечении 86 рабочих дней

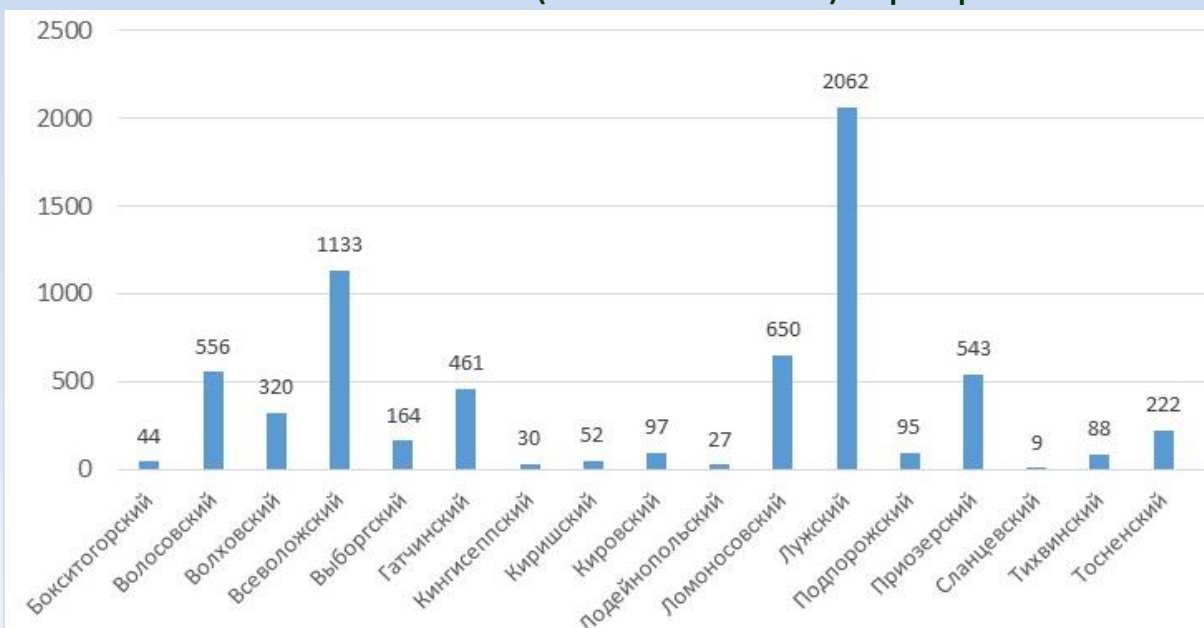
Администрация МО _____ в ответ на Ваш запрос от 404-4-19 от 30.04.2019 года согласовывает предоставленную информацию видов разрешенного использования объектов недвижимости на 01.09.2019 года.
Дополнительно сообщаем, что в соответствии с заключенным муниципальным _____

Отдельные письма с нарушением сроков ответов, предусмотренных 237-ФЗ (5 или 20 рабочих дней), содержат «повторно сообщаем»... при отсутствии первичного ответа

В СЭД, в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка», фиксируется вся переписка. В соответствии с требованиями к отчету о результатах ГКО все ответы ОМСУ публикуются в приложении к отчету

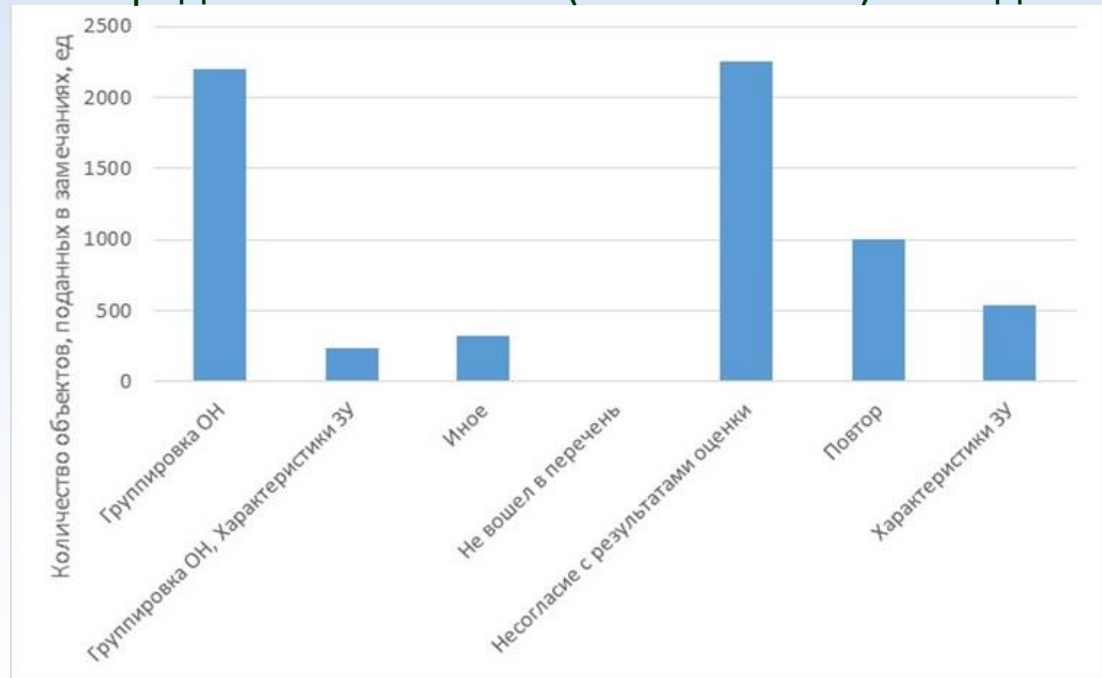
Краткий анализ поступивших замечаний к ГКО ЛО 2019

Количество объектов (из замечаний) в разрезе МР



Категория земель	Количество объектов, подлежащих ГКО, ед.	Общее количество		
		поступивших замечаний, ед.	Объектов, по которым поступили замечания, ед.	% от общего
ЗСХН	647-185	441	4-975	0,77%
ЗНП	622-526	852	1-565	0,25%
ЗВФ	55	-	-	-
Иное	-	4	14	-
Всего	1-269-766	1-297	6-554	0,52%

Распределение объектов (из замечаний) по видам



- 37,1% объектов – несогласие с результатами группировки
- 34,4% – несогласие с результатом без какой либо аргументации
- 15,2% – повторные обращения (дубликаты)
- 8,1% – несогласие по инженерной обеспеченности ЗУ
- 5,0% – требование установить в размере действующей КС
- 0,2% – в отношении объектов, не представленных к оценке

Примеры ответов по замечаниям от правообладателей ЗУ

Замечания	Пояснения
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке ремонт сельскохозяйственной техники, используемой для осуществления растениеводства, должен быть уставлен код расчета: 01:010
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке размещен пункт ГСМ для сельскохозяйственной техники, используемой для осуществления растениеводства, должен быть уставлен код расчета: 01:010
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке размещено административное здание хозяйства, должен быть уставлен код расчета: 01:010
Неверно определен Код расчета: 01:150	На земельном участке размещен зерносушильный комплекс, используемый для осуществления растениеводства, должен быть уставлен код расчета: 01:010

В письме – замечаниях к промежуточным отчетным документам от 20.09.2019, зарег. вх. № 28-ВЗ-19

Правообладателем приводится информация о некорректном присвоении расчетных кодов и пояснения с указанием корректных расчетных кодов

В МУ 226 застроенные или допускающие застройку ЗУ сельхозназначения относятся к 6 сегменту «Производственная деятельность»

Наименование вида использования [□]	Код расчета вида использования [□]
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"[□]	01:000 [□]
Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020--01.060[□]	01:010 [□]
6. СЕГМЕНТ "Производственная деятельность"[□]	06:000 [□]
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции [□]	01:150 [□]

Дополнительная информация

Возможные причины отличий в величинах кадастровой стоимости соседних участков:

1. Отличающиеся в ЕГРН по наименованию, подтвержденные ОМСУ виды использования участков
2. Наличие графической информации в отношении участков, полнота и качество «адреса» участка
3. Различающиеся характеристики участков (инженерная обеспеченность, площадь, удаленность от объектов, оказывающих влияние на стоимость, и пр.). Для каждого участка характеристики определяются индивидуально, исходя из его месторасположения, информации от ИОГВ и(или) ОМСУ
4. Особенности участка, влияющие на его стоимость, информация о которых была предоставлена в ГБУ и подтверждена ИОГВ и(или) ОМСУ

Возможные причины установления одинаковых удельных показателей или совпадения кадастровых стоимостей участков:

1. Использование моделей расчетов кадастровой стоимости, предусмотренных МУ 226, при недостатке информации в отношении отдельных участков (метод УПКС, метод индексации)
2. Результаты моделирования кадастровой стоимости дают весьма близкие показатели, совпадающие при округлении до копеек (в основном, для сельхозугодий, крупных массивов)
3. Кадастровая стоимость определена на минимально возможном уровне в размере затрат на межевание и оформление прав

Изменения требований Методических указаний о ГКО

С 03.03.2020 вступила в силу новая редакция МУ 226

Земельный участок характеризуется его целевым назначением (принадлежностью земельного участка к определенной категории земель) и (или) разрешенным использованием, а также видом осуществляемой на нем деятельности

В случае несоответствия наименования ранее установленного ВРИ ЗУ классификатору ВРИ ЗУ, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 1.09.2014 г. № 540, ГБУ вправе направить в ОИГВ и ОМСУ для согласования «предположения о наименовании» ВРИ такого ЗУ... использование ЗУ должно осуществляться исключительно в соответствии с земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности

Получение ГБУ информации от ОМСУ или ОИГВ о наименованиях ВРИ не приводит к изменению записи в ЕГРН

Информация по работе с администрациями МО ЛО

Низкое качество и искажение исходных данных в том числе может привести к искажению результатов ГКО
 Несоответствие фактического использования разрешённому, наличие самостроя, самозахватов, незарегистрированных объектов – частные случаи нарушений и искажения исходных данных

Результаты использования неполной и/или недостоверной информации	Последствия
Искажение результатов в сторону занижения кадастровой стоимости	прямые потери местных бюджетов
Искажение результатов в сторону завышения кадастровой стоимости	рост социальной напряжённости, оспаривание результатов ГКО – снижение базы налога, предъявление возмещения расходов, связанных с оспариванием, – прямые потери бюджета

Губернатором Ленинградской области на совещаниях, в том числе посвященных подготовке к определению кадастровой стоимости, неоднократно отмечалось, что по эффективности реализации потенциала пополнения бюджета на местах будут приниматься решения о субсидировании тех или иных муниципальных образований

«Суммы штрафов, установленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях за административные правонарушения, выявленные должностными лицами органов муниципального контроля, подлежат зачислению в бюджеты муниципальных образований, за счет средств бюджетов которых осуществляется финансовое обеспечение деятельности указанных органов, по нормативу 100 процентов»

п. 5 ст. 46 Бюджетного Кодекса РФ

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
д. 68, лит. А, оф. 517
www.lenkadastr.ru
info@lenkadastr.ru