



КОМПЛЕКС ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ
И ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования»



Опыт проведения государственной кадастровой оценки в городе Москве

СЕНТЯБРЬ 2020

Содержание

Начало работы ГБУ по государственной кадастровой оценке.....	2
Этапы процесса государственной кадастровой оценки.....	3
Город Москва, как субъект государственной кадастровой оценки.....	4
Масштаб потерь бюджета Москвы от оспаривания кадастровой стоимости.....	5
Деятельность ГБУ «ЦИПИЖС» по формированию системы ГКО по 237-ФЗ в Москве	6
Методический блок	8
Организационный блок.....	7
Информационный блок	9
Сопровождение результатов ГКО. Работы ГБУ по 16 и 21 статье 237-ФЗ.....	10
Процесс установления рыночной стоимости объекта недвижимости в качестве кадастровой стоимости.....	11
Выводы.....	12
Деятельность ГБУ «ЦИПИЖС» по минимизации количества судебных оспариваний результатов определения кадастровой стоимости.....	13-16

НАЧАЛО РАБОТЫ ГБУ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Проблемы ГКО (135-ФЗ)



Принципы проведения ГКО (237-ФЗ)

- единство методологии определения кадастровой стоимости
- непрерывность актуализации сведений
- независимость и открытость процедур
- экономическая обоснованность и проверяемость результатов





ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

2017 г.



ГБУ выработана и отлажена технология выполнения каждого этапа работ

- Сбор, систематизация и накопление информации

2018 г.



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

2019 г.

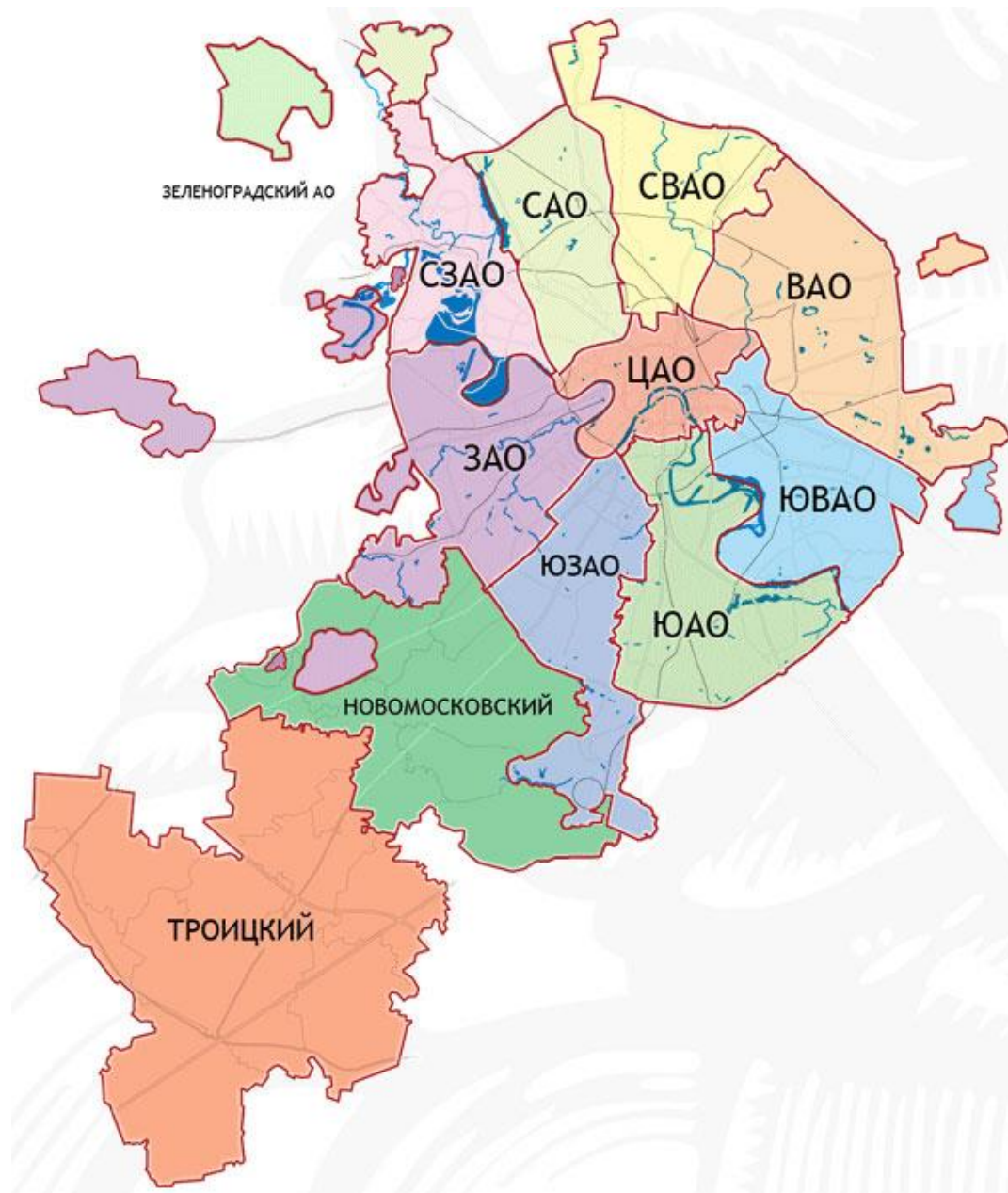


- Разъяснения по результатам ГКО
- Исправление ошибок
- Расчет стоимости вновь учтенных изменивших характеристики объектов
- Участие в судах по оспариванию кадастровой стоимости

2020 г.

Проведение ГКО*
Сопровождение ГКО 2018
Подготовка к новому туру ГКО

* Решением Мэра Москвы С.С. Собянина в июле 2020 года отменено проведение ГКО в 2020 году.



ГОРОД МОСКВА, КАК СУБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

- Количество объектов капитального строительства – 6 839 791, из них зданий – 373 611
- Количество земельных участков – 340 415
- Общая площадь Москвы – 2511 кв.км.
- Площадь Москвы до 1 июля 2012 – 1031 кв.км.
- Площадь присоединенных территорий – 1480 кв.км.
- Год постройки зданий варьируется от 1360 г. до настоящего времени
- В одном и том же кадастровом квартале могут наблюдаться дома малой и высокой этажности, объекты с различным видами использования
- При ГКО собрана информация по более чем 220 тыс. цен предложений, более чем по 116 тыс. цен сделок
- При определении КС использована информация о более, чем 250 характеристиках объектов оценки
- Налажено взаимодействие по сбору информации с 16 органами государственной власти

МАСШТАБ ПОТЕРЬ БЮДЖЕТА МОСКВЫ ОТ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Снижение кадастровой стоимости за 2014–2019 год по городу Москве



59,0 млрд руб. Недополученные налоговые доходы бюджета за 2014–2019 год по Москве

Для сравнения – суммарное финансирование национальных проектов в городе Москве «Борьба с онкологическими заболеваниями», «Жилище» составляет 34 млрд руб.

В 2019 году Московским городским судом было вынесено 2 974 решения об установлении кадастровой стоимости, стоимость объектов недвижимости снизилась на 877,7 млрд руб.

22,0 млрд руб. Недополученные доходы бюджета за 2019 год по Москве

Налоговые поступления в бюджет города Москвы, полученные на основе КС за 2019 год





КОМПЛЕКС ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ
И ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
города Москвы

Деятельность ГБУ «ЦИПиЖС» по формированию системы ГКО по 237-ФЗ в Москве

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГБУ «ЦИПИЖС»: МЕТОДИЧЕСКИЙ БЛОК

Группировка ОН

- Приказ Департамента городского имущества города Москвы от 21.11.2019 № 307 «Об утверждении Порядка присвоения кода расчета вида использования земельного участка для целей определения его кадастровой стоимости»

Осмотр ОН для целей ГКО

- Совместный приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы от 02.07.2020 № 82-ПР/151/ПР-142/20 «Об утверждении Порядка сбора и передачи государственному бюджетному учреждению города Москвы, осуществляющему полномочиями, связанные с определением кадастровой стоимости, сведений о фактическом использовании объектов недвижимости для целей государственной кадастровой оценки»

Взаимодействие с Росреестром по обмену информацией для ГКО

- 4-х стороннее Соглашение о взаимодействии при реализации требования Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 08.08.2019

Взаимодействие с ДГИ по предоставлению информации для ГКО

- Поручение Департамента от 29.01.2020 № ДГИ-В-11599/20

Электронные услуги Москвы

- Приказ Департамента городского имущества города Москвы «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости» от 20.08.2020 № 188;
- Приказ Департамента городского имущества города Москвы «Об утверждении правил приема замечаний к промежуточным отчетным документам» от 04.03.2019 № 45;
- Приказ Департамента городского имущества города Москвы «Об утверждении правил предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости» от 21.02.2019 № 28;
- Приказ Департамента городского имущества города Москвы «Об утверждении правил приема обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости» от 04.03.2019 № 44.

Утвержденные регламенты ГБУ «ЦИПИЖС» по основным направлениям деятельности по ГКО



- Приказ ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» от 19.11.2019 № 130 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости»;
- Приказ ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» от 03.06.2019 № 59 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости»;
- Приказ ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» от 11.01.2019 № 1 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о исправлении ошибок»;
- Приказ ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» «Об утверждении порядка подготовки рецензий, мотивированных мнений о соответствии отчетов об оценке и заключении судебных экспертов требованиям законодательства об оценочной и судебной экспертной деятельности» от 04.10.2019 № 110;
- Приказ ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» от 25.04.2019 № 42 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них, и объектов недвижимости в отношении которых произошло изменение их количественных и качественных характеристик в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки».

Вывод: регламентирование ГБУ «ЦИПИЖС» основных этапов деятельности в целях обеспечения прозрачности процедуры ГКО.

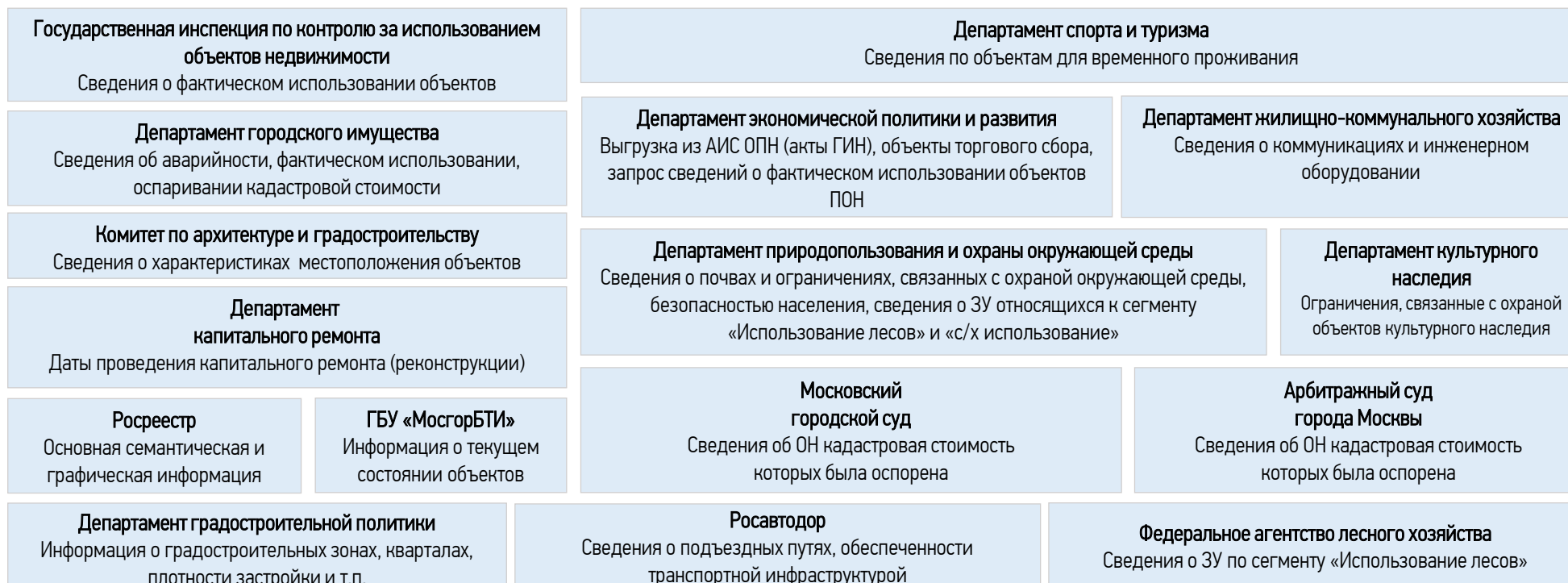
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГБУ «ЦИПИЖС»: ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ БЛОК.

ГБУ «ЦИПИЖС» налажено взаимодействие с органами государственной власти по получению информации

I. Характеристики, получаемые из органов государственной власти
(16 органов, 231 характеристика, 47 цифровых тематических слоев)

II. Характеристики, получаемые из ГИС
(26 характеристик: район, округ, поселение, расстояние до метро и пр.)

III. Характеристики, получаемые в результате обработки и анализа материалов I и II
(≈30 характеристик: материал стен, год постройки, аварийность, вид использования и пр.)



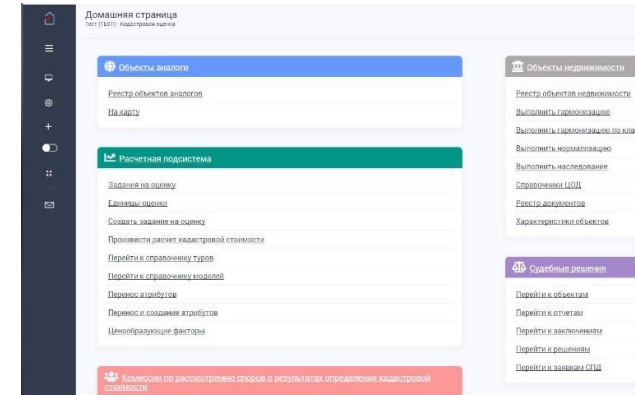
ЦЕЛЬ: переход к взаимодействию по получению информации от органов государственной власти в онлайн формате

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГБУ «ЦИПиЖС»: ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЛОК

Программное обеспечение ГБУ «ЦИПиЖС» по ГКО: основной функционал

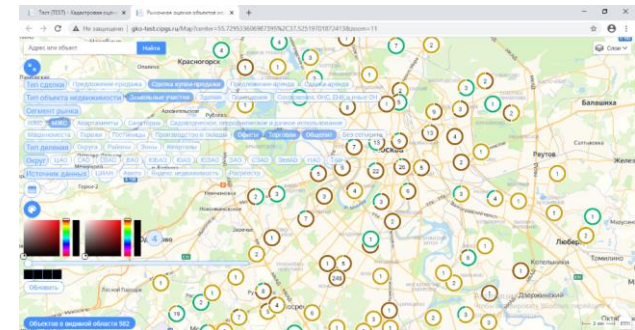
Подсистема кадастровой оценки

- Сбор исходной информации
- Группировка объектов оценки
- Факторизация объектов оценки
- Определение кадастровой стоимости
- Определение кадастровой стоимости вновь учтённых объектов недвижимости, ранее учтённых объектов недвижимости
- Пересчёт кадастровой стоимости
- Учет рыночных предложений
- Учет деклараций
- Учет решений комиссии по оспариванию кадастровой стоимости
- Учет решений суда



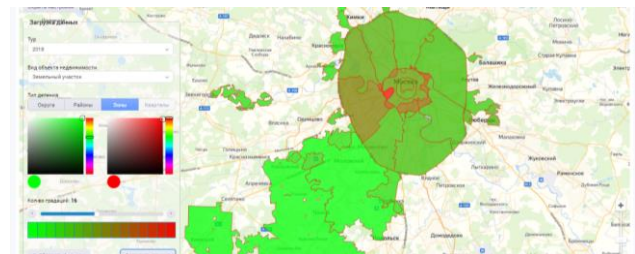
Подсистема мониторинга рынков недвижимости

- Формирование статистической информации
- Отображение результатов, построения тематических карт и оценочного зонирования территории
- Оценочное зонирование территории
- Построение статистических зависимостей влияния факторов на стоимость с целью выявления ценообразующих факторов
- Экспресс-оценка



Подсистема поддержки принятия управленческих решений

- Построение тематических карт
- Статистическая информация
- Экономический анализ
- Количество вновь учтенных объектов недвижимости
- \ количество ранее учтенных объектов недвижимости
- \ количество измененных объектов недвижимости



ВЫВОД: автоматизация ГКО обеспечила возможность сбора, обработки и хранения информации для качественного выполнения работ по ГКО конкретного субъекта РФ.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГБУ «ЦИПИЖС»: СОПРОВОЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ГКО. РАБОТЫ ГБУ ПО 16 И 21 СТАТЬЕ 237-ФЗ

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 сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости

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)	160 879	33 754	312	274 026	12 903	481 874
- Новые	37 347	3 696	29	52 652	2 275	95 999
- Кадастровая стоимость изменилась	30 993	15 020	587	280 832	38 082	365 514
- Кадастровая стоимость НЕ изменилась	149 215	34 860	160	205 625	24 577	414 437

СТ. 21 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 03.07.2016 Г. № 237-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»

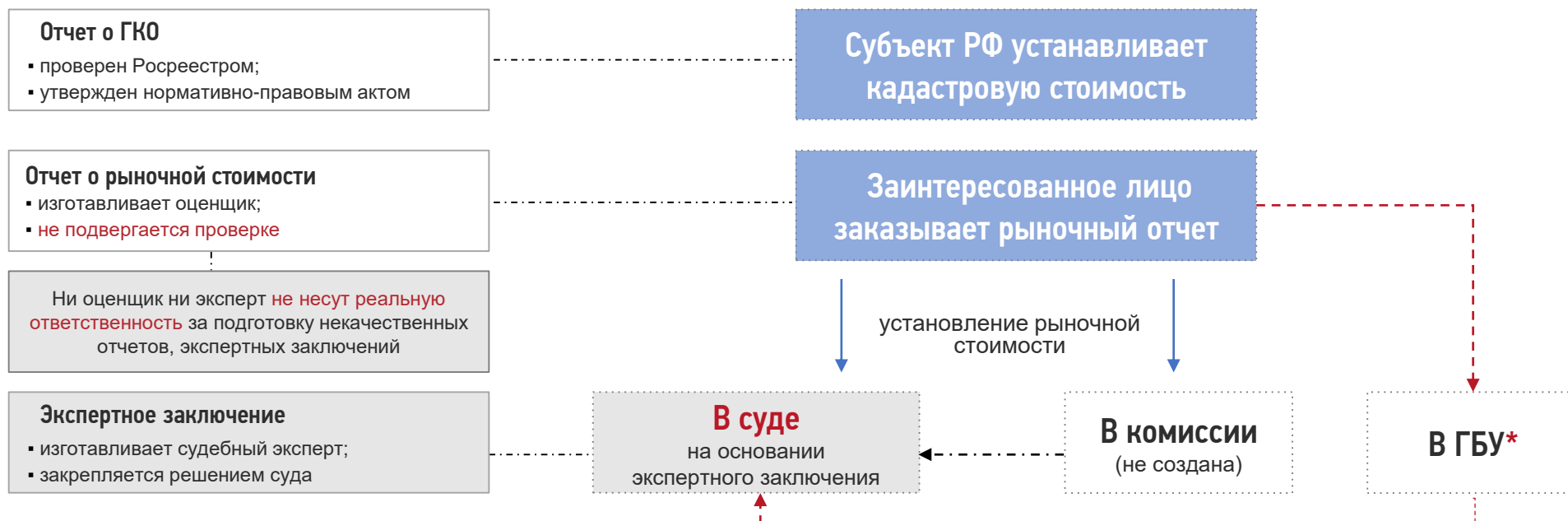
- рассмотрение ГБУ обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

КОЛИЧЕСТВО ОН, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ В 2019-2020 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	3543	2374	192	977	546	3	73	470
Факторы стоимости	187	5	41	141	9	1	0	8
Иное	146	12	120	14	18	1	14	3
Всего	3876	2391	353	1132	573	5	87	481

ВЫВОД: ГБУ «ЦИПИЖС» выработана технология сопровождения результатов ГКО (по расчету ВУОН, рассмотрению обращений).

ПРОЦЕСС УСТАНОВЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В КАЧЕСТВЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ



98%

Отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости не соответствуют требованиям законодательства РФ в области оценки

47%

Случаев повторных оспариваний когда истец претендует на снижение стоимости на 30% и более

6,5 тыс. дел

В отношении 14 тыс. объектов недвижимости оспаривались результаты ГКО 2018 в суде

ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КС ОН С 01.01.2023*

Установление КС ОН в размере его рыночной стоимости бюджетным учреждением, путем рассмотрения заявления об установлении РС в бюджетном учреждении.



ВЫВОДЫ

1

Система ГКО в рамках 237-ФЗ состоялась

2

Будет усиливаться противостояние кадастровой оценки и рыночной оценки



ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГБУ «ЦИПИЖС» ПО МИНИМИЗАЦИИ КОЛИЧЕСТВА СУДЕБНЫХ ОСПАРИВАНИЙ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

1

Направление жалоб в СРО

2

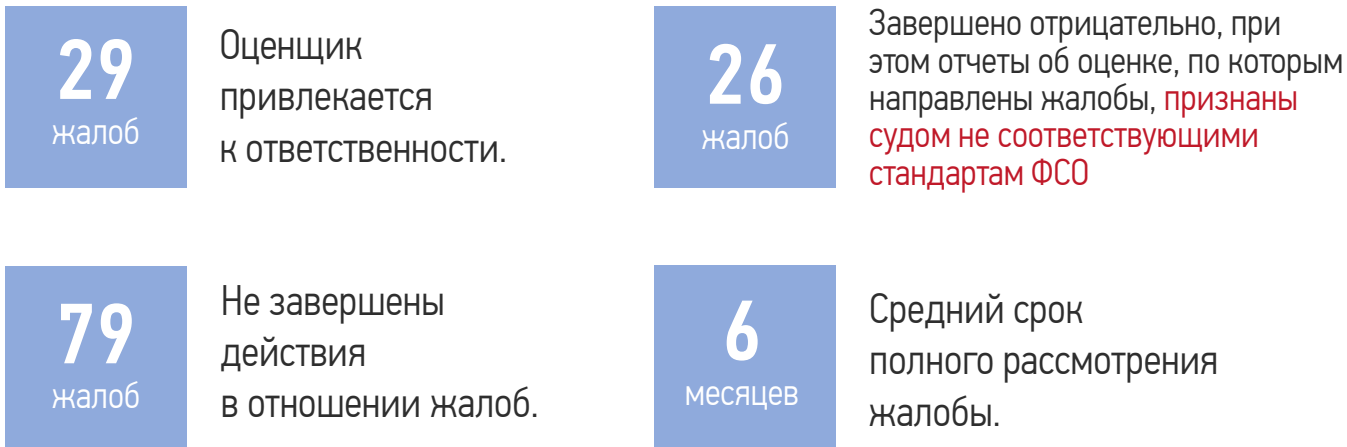
Участие в совершенствовании федерального законодательства в области
оценочной деятельности

3

Отстаивание позиции ГБУ в суде, активное участие

ПРОБЛЕМЫ ДЕЙСТВУЮЩЕГО МЕХАНИЗМА НАДЗОРА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статистика по жалобам, направленным ГБУ за 2019 год (всего 134 жалобы)



Статистика по апелляциям на результаты рассмотрения жалоб СРО

Направлено в рабочий орган	13
признаны обоснованными*	7
признаны не обоснованными	6

* по результатам рассмотрения апелляций рекомендации АО **не повлияли на привлечение к ответственности** оценщиков членов СРО



ВЫВОД:

действующий механизм обжалования действий оценщиков, приведший к искажению/занижению рыночной стоимости объекта недвижимости **ТРУДОЗАТРАТЕН И НЕЭФФЕКТИВЕН.**



В соответствии с письмом Росреестра с 14.04.2020 внеплановая проверка СРОО может быть проведена **только после направления обращения в органы прокуратуры.**



УЧАСТИЕ ГБУ «ЦИПИЖС» В СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В 135-ФЗ*

- усиление контроля за деятельностью оценочных организаций, оценщиков и СРОО;
- способы регулирования необоснованного искажения рыночной оценки и снижения кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном порядке;
- меры воздействия на участников оценочного процесса.

* Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части уточнения положений, устанавливающих права и обязанности, в том числе требования при заключении и исполнении договоров на проведение оценки)»

2

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В 73-ФЗ*

- усиление контроля за деятельностью за судебных экспертов;
- способы регулирования необоснованного искажения рыночной оценки и снижения кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном порядке;
- меры воздействия на судебных экспертов в рамках процесса оспаривания кадастровой стоимости.

* Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»



КЛЮЧЕВЫЕ РЕШЕНИЯ СУДОВ ПО ВОПРОСАМ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ



Президиумом Верховного суда РФ зафиксировано возмещение оценщиком убытков заказчику, причиненных ненадлежащим оказанием согласованных услуг по оценке (Обзор судебной практики Верховного суда РФ №2 (2020), Определение N 305-ЭС19-21740.)

НДС

Президиумом Верховного суда РФ зафиксирован учет НДС в рыночной стоимости ОН (Обзор судебной практики Верховного суда РФ №1 (2020), Определение № 31-КА19-4 от 10.06.20.)

1,1 ОН
тыс.

Изменено или отменено решение МГС, в результате оспаривая принятых решений в 1 Апелляционном суде

1 ЗУ↑

Создан прецедент по повышению кадастровой стоимости ЗУ (Дело № За-4121/2020)