



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ»**

ПРОТОКОЛ

Расширенного заседания секции Ассоциации
«Земельно-имущественные отношения, градостроительная политика»

20 января 2016 г.

г. Иркутск

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Председатель Правления секции,
Председатель комитета по управлению
Муниципальным имуществом
администрации муниципального
образования «город Черемхово»

А.Р. Дзадзаева

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

№	Ф.И.О	Должность
1	Дзадзаева Александра Рафаиловна <i>(председатель)</i>	Председатель Правления секции, председатель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «город Черемхово»
2	Гущина Нина Юрьевна <i>(член правления)</i>	Заместитель председателя Правления секции, заместитель начальника департамента – начальник отдела землеустройства земельного департамента комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска.
3	Алексеева Лилия Анатольевна <i>(член правления)</i>	Начальник отдела по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Железногорск- Илимское городское поселение»

4	Боргеев Сергей Максимович	Председатель КУМИ и ПТ администрации Ольхонского районного муниципального образования
5	Галкин Владимир Валерьевич <i>(член правления)</i>	Председатель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Эхирит- Булагатский район»
6	Дорожко Сергей Федорович	Депутат Думы Киренского муниципального района
7	Карнаухова Ирина Иосифовна <i>(член правления)</i>	Начальник отдела муниципального имущества администрации Шелеховского муниципального образования
8	Комарова Елена Борисовна	Заведующая отделом по управлению муниципальным имуществом администрации МО «Качугский район»
9	Моисеева Виктория Юрьевна <i>(член правления)</i>	Начальник отдела архитектуры и градостроительства Усольского районного муниципального образования – главный архитектор
10	Палютин Дмитрий Львович	Помощник мэра администрации города Усть- Илимска
11	Ржепко Елена Анатольевна <i>(член правления)</i>	Начальник земельного отдела Управления по распоряжению муниципальным имуществом администрации Шелеховского муниципального района
12	Спасенникова Татьяна Григорьевна	Заместитель мэра Шелеховского муниципального района по правовой и административной работе
13	Усов Олег Георгиевич	Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации города Усолье-Сибирское
14	Шерстнева Наталья Сергеевна	Начальник отдела по градостроительной деятельности Администрации Шелеховского

		муниципального района
--	--	-----------------------

ПРИГЛАШЕННЫЕ:

№	ФИО	Должность
1	Загария Марина Васильевна	Заместитель министра финансов Иркутской области
2	Соболевская Елена Сергеевна	Начальник отдела финансового законодательства правового управления Законодательного собрания Иркутской области
3	Антонова Ксения Сергеевна	Помощник депутата Законодательного Собрания Иркутской области (Дикусаровой Н.И.)
4	Нефёдова Евгения Александровна (докладчики)	заместитель министра имущественных отношений Иркутской области
5	Санду Галина Леонидовна (докладчики)	начальник отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области
6	Герасименко Марина Павловна (докладчики)	начальник отдела обеспечения ведения кадастра филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области
7	Рыбаченко Любовь Витальевна	заместитель директора – главный технолог филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области
8	Мартынова Екатерина Михайловна	заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области
9	Кондратьева Ирина Викторовна	Инженер II категории отдела контроля и анализа деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области
10	Варфоломеева Лариса Михайловна (докладчик)	заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.
11	Масловская Зоя Андреевна	Исполнительный директор Ассоциации

Рассматриваемые вопросы:

- 1. Общие вопросы проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и объектов недвижимости жилого и нежилого фонда на территории Иркутской области в 2016 году.**

Нефёдова Е.А.:

Уважаемые коллеги!

В соответствии с постановлением Правительства №500-пп от 30.09.2015г. Правительством Иркутской области принято решение о проведении ГКО до 2019г.

В соответствии с указанным постановлением в 2016 году Министерством имущественных отношений Иркутской области планируется обеспечение проведения актуализации результатов государственной кадастровой оценки по состоянию на **15.12.2015г.** на территории Иркутской области:

- объектов недвижимости жилого и нежилого фондов, учтенных в государственном кадастре недвижимости;
- земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

В целях проведения указанных работ из бюджета Иркутской области ориентировочно выделено:

34 800 000 руб. - объекты недвижимости жилого и нежилого фондов, учтенных в государственном кадастре недвижимости (**1 406 000 объектов**);

21 500 000 руб. - земельных участков в составе земель населенных пунктов (**644 000 земельных участков**);

2 580 000 руб. - земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (**88 000 земельных участков**).

В настоящий момент разработан План реализации мероприятий по обеспечению актуализации результатов по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости на территории Иркутской области в 2016 году (в соответствии с федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности, законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд)

№№	Наименование мероприятия	Ориентировочный срок исполнения	Ответственный исполнитель
1	Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке на 15.12.2015г.	До 15 марта 2016г.	Филиал ФГБУ «Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Иркутской области»

2	Размещение извещения о проведении открытого конкурса на заключение государственных контрактов на оказание услуг по ГКО на общероссийском официальном сайте	До 01 апреля 2016г.	Министерство по регулированию контрактной системы в сфере закупок Иркутской области
3	Отбор исполнителя работ по итогам проведения конкурса, заключение с ним государственных контрактов на проведение ГКО	До 30 апреля 2016г.	Министерство имущественных отношений Иркутской области, победитель конкурса
4	Исполнение государственных контрактов (определение кадастровой стоимости, составление отчета об определении кадастровой стоимости, экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости)	До 1 сентября 2016г.	Министерство имущественных отношений Иркутской области, победитель конкурса, органы местного самоуправления
5	Утверждение результатов определения кадастровой стоимости постановлением Правительства ИО	До 1 октября 2016г.	Министерство имущественных отношений Иркутской области

В целях проведения достоверной и качественной государственной кадастровой оценки, министерством выбран способ определения исполнителя указанных работ - **путем проведения конкурса**, в результате которого победителем признается участник закупки, предложивший лучшие условия исполнения контракта.

Результаты отдельных этапов исполнения контракта и контракта в целом, предварительные результаты государственной кадастровой оценки будут направляться Исполнителем работ для согласования в муниципальные образования Иркутской области.

Исполнителем работ в рамках ГК будет проводиться соответствующая работа по :

- анализу информации о рынке объектов оценки (ОО),
- определению факторов стоимости (ценообразующих факторов) ОО,
- сбор рыночной информации

- уточнение ВРИ ОО

На этом этапе будет необходима активная совместная работа исполнителя и органов местного самоуправления. Уже сейчас необходимо определить ответственных лиц для работы по этому направлению (ФИО, должность, телефон, электронная почта).

Кроме этого, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему, предусмотрено включение проекта отчета в фонд данных государственной кадастровой оценки.

Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки любыми заинтересованными лицами в течение двадцати рабочих дней с даты включения такого проекта отчета до принятия заказчиком работ по государственному контракту и утверждения нормативного акта.

Кроме того, в настоящий момент в ГКН содержатся недостаточные сведения (количественные и качественные характеристики) в отношении объектов жилого и нежилого фондов, земельных участков, а значит, указанные объекты не будут включены в формируемый кадастровой палатой Перечень и соответственно не будут оценены в установленном законодательством порядке.

По данным Кадастровой палаты количество таких объектов ориентировочно составляет:

объекты недвижимости жилого и нежилого фондов - **90 000;**

земельных участков в составе земель населенных пунктов – **41 000;**

земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения – **810.**

Учитывая вышеизложенное, органу местного самоуправления необходимо будет уточнить ВРИ объектов, в целях дальнейшего установления кадастровой стоимости по среднему значению.

РЕШИЛИ:

1. Информацию заместителя министра имущественных отношений Иркутской области Нефёдовой Е.А., заместителя руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области Варфоломеевой Л.М. принять к сведению.
2. Рекомендовать органам местного самоуправления **в срок до 8 февраля 2016 года:**

- 2.1. Назначить ответственное должностное лицо, которое будет в интересах муниципалитета курировать работу по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости на территории Иркутской области в 2016 году согласно вышеприведенному Плану.
- 2.2. Назначить ответственное должностное лицо, которое будет в интересах муниципалитета курировать работу по предоставлению в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости обоснованного мнения муниципалитета о возможности принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, а также своевременного получения из Минимущества Иркутской области документов, включая электронные версии отчетов независимых оценщиков, необходимых для принятия данных решений
- 2.3. Указанную информацию в п.п. 2.1, 2.2 направить в Ассоциацию, с указанием: ФИО, должности, телефона и электронной почты уполномоченных должностных лиц.

2. О проблемных вопросах по формированию перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (в 2016 году).

Выступила: Санду Г.Л.

Санду Г.Л.:

Добрый день, уважаемые участники заседания!

В предыдущих докладах уже прозвучало, что Правительством Иркутской области принято решение о проведении в 2016 году государственной кадастровой оценки объектов недвижимости жилищного и нежилого фондов, земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земель, используемых садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан). Проведение государственной кадастровой оценки в установленном законодательством порядке обеспечивает Министерство имущественных отношений Иркутской области, т.е. является Заказчиком работ по государственной кадастровой оценке. *(Постановление Правительства Иркутской области от 30.09.2015г. №500-пп).*

Полномочиями по формированию и предоставлению перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, с 21.02.2015г., согласно приказу Росреестра от 13.01.2015г. №П/3, наделено ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра», а следовательно и его филиалы в субъектах Российской Федерации.

В адрес Филиала уже поступил запрос от Министерства имущественных отношений Иркутской области о предоставлении по состоянию на 15.12.2015г. перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2016 году. В Перечень должны войти

объекты недвижимости, учтенные в государственном кадастре недвижимости на 15.12.2015г. (дата формирования Перечня) и соответствующие условиям запроса Заказчика работ.

На дату оценки в ГКН содержится:

1	Всего объектов жилищного и нежилого фондов	1 418 944	1,4 млн.
	в том числе:		
	Здания	450 930	450 тыс.
	Помещения	912 967	912 тыс.
	Сооружения	51 672	51 тыс.
	Объекты незавершенного строительства	3 375	3 тыс.
2	Земельные участки в составе земель населенных пунктов	655 302	655 тыс.
3	Земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения (в целом без разделения на с/х производство и СОДы)	189 178	189 тыс.
	ИТОГО:	2 263 424	2,2 млн.

При этом не все объекты недвижимости будут включены в Перечень.

Филиал формирует и предоставляет Перечень в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01.11.2013г. №648. Порядком предусмотрено, что Перечень состоит из двух частей: графической и текстовой. Требования к сведениям текстовой части определены в пунктах 7, 8 и 9.

Согласно пункту 8 Порядка в текстовую часть Перечня не включаются объекты недвижимости, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости на дату формирования перечня (в нашем случае это 15.12.2015г.) отсутствует хотя бы одно из следующих сведений или сведений о характеристиках.

Во-первых. Отсутствует кадастровый номер.

В настоящее время ведение реестра объектов недвижимости осуществляется на электронных носителях. Всем земельным участкам и объектам капитального строительства, содержащимся в Реестре, присвоены кадастровые номера. Формирование Перечня осуществляется из электронного реестра, что исключает наличие объектов недвижимости без кадастрового номера.

Во-вторых. Отсутствие сведений о категории земель, если объектом недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, является земельный участок.

На дату формирования Перечня в государственном кадастре недвижимости всего содержится 1013 земельных участков, не отнесенных ни к одной из категорий земель. В Перечень такие земельные участки включаться не будут, поскольку Перечень формируется по категориям земель.

В-третьих. Отсутствие сведений о разрешенном использовании, если объектом недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, является земельный участок.

На дату формирования перечня в ГКН содержится 41220 земельных участков в составе земель населенных пунктов и 810 земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, у которых отсутствуют сведения о разрешенном использовании. В своем большинстве это земельные участки, внесенные в ГКН как ранее учтенные, на основании Оценочных описей (земельные участки по фактическому использованию, по спискам налогоплательщиков) или на основании документов, не содержащих сведения о разрешенном использовании.

Далее (4).

- Отсутствие кадастрового номера здания или сооружения, в котором расположено помещение, если объектом недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, является помещение.

В соответствии пунктом 5 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровом номере здания или сооружения, в которых расположено помещение, если объектом недвижимости является помещение. При этом с 01.10.2013г., согласно части 4 статьи 25 Закона о кадастре, изменился порядок постановки на государственный кадастровый учет жилых помещений в многоквартирном доме: жилые помещения в многоквартирных домах могут быть поставлены на государственный кадастровый учет до постановки на учет всего здания. Такие помещения остаются без привязки к зданию до его постановки на учет.

В соответствии со ст.45 Закона о кадастре предусмотрено внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, формами которых не предусмотрено содержание информации о кадастровом номере здания или сооружения, в которых расположено помещение. Кроме того, имеющиеся в таких документах сведения не всегда позволяют однозначно определить здание, в котором расположено помещение.

Таким образом, в соответствии с требованиями Порядка в Перечень не будет включена значительная часть помещений – это около 90 тыс. помещений, т.е. примерно 10% от общего количества помещений или 6% от общего количества объектов капитального строительства.

Следующая причина (5), по которой объекты недвижимости не будут включены в Перечень – это **Отсутствие назначения объекта недвижимости, если объектом недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, является здание, сооружение, помещение.** Таких объектов недвижимости на дату формирования Перечня не в ГКН не выявлено.

И шестая причина – это **Отсутствие площади, если объектом недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, является земельный участок, здание, помещение.** В ГКН таких объектов недвижимости 34 – это здания, внесенные в соответствии с документами, в которых отсутствует значение площади.

Таким образом, в Перечень будут включены:

1	Всего объектов жилищного и нежилого фондов	1328910	1,3 млн.
	в том числе:		
	Здания	450 896	450 тыс.
	Помещения	822967	823 тыс.
	Сооружения	51 672	51 тыс.
	Объекты незавершенного строительства	3 375	3 тыс.
2	Земельные участки в составе земель населенных пунктов	614082	614 тыс.

В Перечень по земельным участкам **не будут включаться** входящие в состав единого землепользования **условные/обособленные участки**, поскольку согласно действующему законодательству они не являются объектами недвижимости.

Текстовая часть Перечня будет предоставлена в виде файлов в формате Xml, просмотр которых возможен с помощью Excel, Altova и др. программ.

Отдельно следует сказать о Перечне земель сельскохозяйственного назначения.

Правительством принято решение о проведении ГКО земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земель, используемых садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан).

Однако, Порядком предусмотрено формирование Перечня с учетом и при наличии в запросе Заказчика ряда сведений, среди которых не указано разрешенное использование.

Таким образом, Филиалом будет предоставлен Перечень всех земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (189 тыс.).

Несколько слов о графической части Перечня.

Графическая часть будет сформирована в виде файлов в формате MIF/MID (Миф/Мид). В Перечне будут содержаться сведения о границах кадастровых кварталов, границах населенных пунктов, границах земельных участков, о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также сведения об учетных номерах кадастровых кварталов и кадастровых номерах земельных участков. Сведения о границах

муниципальных образований в ГКН отсутствуют, следовательно, представлены в составе Перечня не будут.

Графическую составляющую Перечня можно посмотреть с помощью программы Панорама.

В заключении.

Объекты, не вошедшие в Перечень для оценки, не могут быть оценены и Филиалом после утверждения результатов новой ГКО:

- для зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства нет утвержденного порядка определения кадастровой стоимости в случае, если такой объект не попал в оценку;

- для земельных участков предусмотрен порядок определения кадастровой стоимости Филиалом в случае, если такой объект не попал в оценку, однако при отсутствии вида разрешенного использования отнести такой земельный участок к определенной группе видов не представляется возможным.

РЕШИЛИ:

1. Информацию начальника отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области Санду Г.Л. «О проблемных вопросах по формированию перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (в 2016 году)» принять к сведению.
2. Рекомендовать филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области направить в Ассоциацию реестр объектов ГКН, в отношении которых отсутствуют необходимые сведения в формате Excel в разбивке по территориям, для рассылки муниципальным образованиям Иркутской области.
3. Поручить Исполнительной дирекции Ассоциации муниципальных образований Иркутской области довести данную информацию до органов местного самоуправления.
4. Рекомендовать органам местного самоуправления провести совместную с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» Иркутской области работу по актуализации сведений о характеристиках земельных участков и объектах недвижимости, содержащихся в ГКН.
5. **Организация информационного взаимодействия филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области с органами исполнительной власти и органами местного самоуправления, электронное взаимодействие, в том числе взаимодействие посредством РСМЭВ».**

Выступила: Герасименко М.П.

РЕШИЛИ:

1. Информацию начальник отдела обеспечения ведения кадастра филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области

Герасименко М.П. «Организация информационного взаимодействия филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области с органами исполнительной власти и органами местного самоуправления, электронное взаимодействие, в том числе взаимодействие посредством РСМЭВ» принять к сведению.

2. Поручить Исполнительной дирекции Ассоциации муниципальных образований Иркутской области довести данную информацию до органов местного самоуправления.

4. Об утверждении плана работы секции Ассоциации «Земельно-имущественные отношения, градостроительная политика» на 2016 год.

Выступила: Дзадзаева А.Р.

РЕШИЛИ:

1. Утвердить представленный План работы секции Ассоциации «Земельно-имущественные отношения, градостроительная политика» на 2016 год» с учётом направленных предложений от членов Правления секции Ассоциации.

Председатель Правления секции,
Председатель КУМИ администрации
муниципального образования
«город Черемхово»

Док./подписан

А.Р. Дзадзаева