



Практика исправления кадастровой стоимости в Московской области

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ - ОЦЕНКА 2013 ГОД

Общее количество в федеральном кадастре – **3,3 млн.**
(7% от РФ – № 1 по количеству учтенных зем.участков)

№ п/п	Категория	Количество участков	Площадь, тыс. га	Доведение до рыночных цен, рост
1	Населенные пункты	1 912 746	500,0	60%
2	Промышленности	36 100	256,6	30%
3	Сельхозназначения	63 803	2 020,6	70%
4	Садоводство, дачи	1 314 334	198,3	50%
5	Рекреация	3 850	73,5	20%
	ИТОГО	3,3 млн.	3 049	42%

Вывод: в среднем кадастровая стоимость земли была ниже рыночной стоимости на 42%

ОБЪЕКТЫ КАП. СТРОИТЕЛЬСТВА - ОЦЕНКА 2015 ГОДА

Общее количество в федеральном кадастре – **7,98 млн.**
(9% от РФ – № 1 по количеству объектов)

Тип	Количество	%	Отличие кадастровой стоимости 2015 года
			от кадастровой 2012 года
Квартиры (комнаты)	3 243 288	41	5%
Индивидуальные жилые дома	1 675 874	21	50%
Садовые дома (дачи)	1 144 887	14	40%
Гаражи, стоянки	612 357	4	3%
Объекты торговли	74 769	1	70%
Объекты нежилого назначения, сооружения	1 229 229	15	50%

Вывод: Кадастровая стоимость жилых домов и нежилых объектов приведена в соответствие с рыночной стоимостью

НЕДОСТАТКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1. Низкое качество исходных данных о земельных участках и ОКС:

- 46% ЗУ без границ
- неправильное указание цифрового кода адресной части (КЛАДР), привязка к местоположению
- неоднозначность ВРИ (комплексная застройка вместо ИЖС)
- нет учета физического износа, фактического состояния и координат привязки ОКС на земельном участке
- отсутствие достоверной информации о ценообразующих рыночных факторах (энергоснабжение, транспортная доступность и т.п.)

2. Метод массовой кадастровой оценки не учитывает индивидуальные особенности объектов (отклонение от рынка 30-70%)

3. Отсутствие института государственных профессиональных кадастровых оценщиков

ПРИМЕР ОШИБКИ ЦИФРОВОГО КОДА АДРЕСНОЙ ЧАСТИ (КЛАДР) ДОМОДЕДОВСКИЙ РАЙОН

Фактическое местоположение

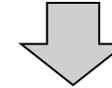


Кадастровый номер:	50:28:0060115:381	Кадастровый номер:	50:28:0060115:392
Площадь:	1 281	Площадь:	1 133
Адрес:	Московская область, г.Домодедово, деревня Зиновкино, владение "СИЕСТА Западная", уч.37.	Адрес:	Московская область, Домодедовский район, дер. Зиновкино
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость	5578204,17 руб. <u>4354,57 руб./кв.м.</u>	Кадастровая стоимость	2 779 543,58 руб. <u>2453,26 руб./кв.м.</u>
Код_ОКАТО:	46209000000	Код_ОКАТО:	46209000000
Код_KLADR:	5000600000000	Код_KLADR:	500000011440000

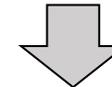
г.Домодедово (0000000)

д. Зиновкино (0011440)

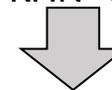
Земельные участки в городских и сельских населенных пунктах оценивались по разному



Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0060115:381 был отнесен к г. Домодедово
Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0060115:392 был отнесен к д. Зиновкино



Кадастровая стоимость КИ№
50:28:0060115:392
ниже в 2 раза, КИ№ 50:28:0060115:381



Кадастровая ошибка исправлена
Министерством имущественных отношений
Московской области.
Распоряжением от 27.07.2015 №12ВР-1172

ПРИМЕРЫ ТИПОВЫХ ОШИБОК КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

№ п/п	Муниципальные образования	Количество участков с ошибками	Причины ошибок	Снижение
1	г.о. Королев	3 тыс.	Неверно указан вид использования (комплексная застройка, по факту ИЖС)	70%
2	Одинцовский, Мытищинский, Дмитровский, Истринский, Можайский районы	32 тыс.	Неверный адрес участков в федеральном кадастре недвижимости (ошибка местоположения)	40%
3	г.о. Домодедово	30 тыс.	Неучет ценообразующих факторов (влияние аэропорта Домодедово)	50%

НЕДОСТАТКИ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

№ п/п	Категория земель	Причины ошибок	Снижение
1	Комплексная жилая застройка	Не учтена необходимость строительства объектов соцкультбыта (школы, дет. сады, поликлиники и др.)	60%
2	Промышленность	Не учтены особенности (пример: испытательные полигоны)	40%
3	Сельхозназначения	Не верный вид использования (отнесение к промышленности вместо сельхозпроизводства)	80%
4	Рекреация	Низкая плотность застройки 5%, наличие лесных массивов и водоемов	50%

ПРИМЕРЫ СНИЖЕНИЯ КАД. СТОИМОСТИ (КОМИССИЯ)

1

ООО «Апраксин Центр»

ЗУ с кадастровым № 50:04:0230220:110

Категория, ври: особо охраняемые территории, под пансионат

Местоположение: Дмитровский район, с. Ольгово

Площадь: 55 га

Кад. стоимость: было 268 000 руб./сотка – стало 70 000 руб./сотка (74%)

Причина: не учет плотности застройки (3%) при значительной площади рекреации

2

ООО «Московский Насосный Завод»

ЗУ с кадастровым № 50:20:0030210:65

Категория, ври: населенные пункты, для производства насосов

Местоположение: г. Одинцово, ул. Транспортная, дом 2

Площадь: 8 га

Кад. стоимость: было 882 000 руб./сотка – стало 300 000 руб./сотка (66%)

Причина: не учет уникальности промышленного предприятия

3

ООО «КомфортИнвест»

ЗУ с кадастровым № 50:12:0070322:8

Категория, ври: населенные пункты, средне- и многоэтажная жилая застройка

Местоположение: Мытищинский р-н, г. п. Пироговский

Площадь: 42,5 га

Кад. стоимость: было 920 000 руб./сотка – стало 439 000 руб./сотка (52%)

Причина: не учет масштаба площади территории, наличия объектов инженерной и социальной инфраструктуры

УНИФИКАЦИЯ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ ОСПАРИВАНИЯ (2014-2015)

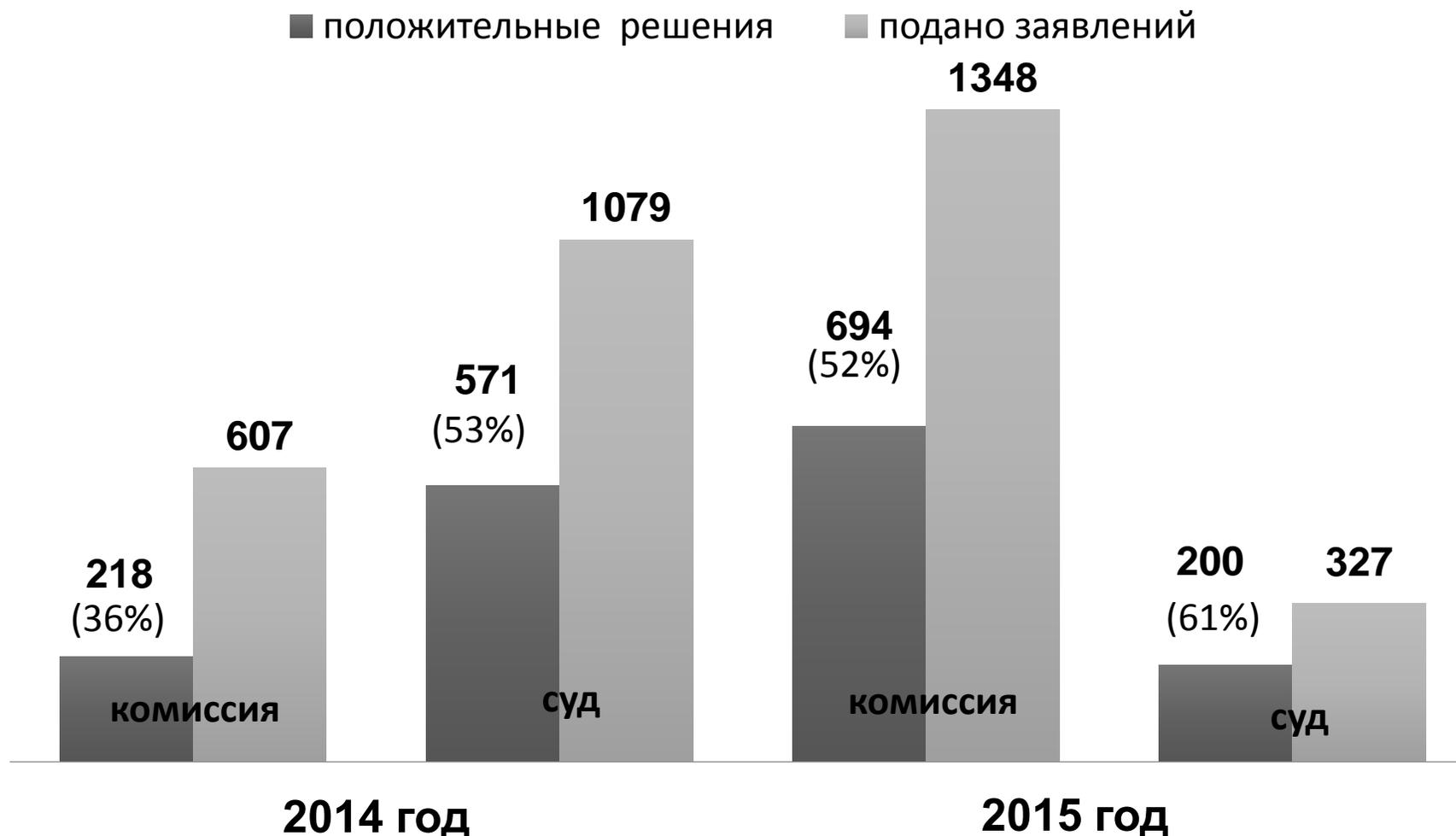
1. Поправки в закон Об оценочной деятельности в РФ (обязательный досудебный порядок для юр. лиц, налоговый период оспаривания)
2. Передача рассмотрения споров из арбитражных судов в суды общей юрисдикции субъектов РФ
3. Введение в действие КАС РФ
4. Постановление Пленума Верховного суда РФ №28 от 30.06.15 (вводит единые требования к оспариванию как в комиссиях)

ЕДИНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИЯХ И СУДАХ

1. Признание кадастровой стоимости равной рыночной, с учетом индивидуальных особенностей объекта оценки
2. Отчет о рыночной стоимости, положительная экспертиза СРО
3. Соответствие отчета требованиям законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность
4. Достоверность определения рыночной стоимости

Вывод: объективное установление кадастровой стоимости равной рыночной

ДИНАМИКА ОСПАРИВАНИЯ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ



По объектам кап. строительства 57 заявлений – положительных решений нет

ИСПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ОШИБОК БЕЗ ОСПАРИВАНИЯ



ВЫЯВЛЕНИЕ, ИСПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 2014-2015 ГОД

Способы выявления	Способы исправления	Оспаривание в комиссиях, судах	Исправление без оспаривания
1. Заявления в комиссии, суды 2. Жалобы в органы гос. власти		20,3 тыс	3 тыс
3. Минимуществом МО по результатам анализа системных ошибок (неверное местоположение, неопределённость ВРИ, и пр.) совместно с органами мест. самоуправления и кадастровым оценщиком		--	82,8 тыс

**Всего исправлено: 106,1 тыс.
(3% всех земельных участков МО)**

20,3 тыс (19%) 85,8 тыс (81%)

Правительством МО без оспаривания исправлены кадастровые стоимости по **81%** земельным участкам из общего количества исправленных (24 Распоряжения об исправлении кад. стоимости)

ВЫВОДЫ

1. Результаты единых подходов оспаривания кадастровой оценки в комиссиях и судах:
 - установлена справедливая стоимость преимущественно в комиссиях;
 - в четыре раза снижена нагрузка на суды в 2015 году;
 - предотвращены убытки бюджета Московской области более 4 млрд.руб. в год от необоснованных требований о снижении кадастровой стоимости
2. Правительством Московской области совместно с Росреестром, УФНС МО реализован механизм исправления системных ошибок кадастровой оценки без участия и затрат налогоплательщиков в 81% случаев
3. Обеспечен рост земельного налога относительно 2013 года:
в 2014 год - 8 млрд. руб. и за 2015 год - прогноз 12 млрд. руб