Информация

директора Департамента по управлению государственным имуществом

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры А.В.Уткина

по вопросу «О кадастровой оценке объектов недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке), которым установлен новый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Одним из новшеств Закона о кадастровой оценке, является требование о создании в субъектах Российской Федерации государственных бюджетных учреждений, которые на постоянной основе будут выполнять работы по государственной кадастровой оценке.

Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, для осуществления полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости в октябре 2017 года создано бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений» (далее - БУ «Центр имущественных отношений»).

В 2018 году БУ «Центр имущественных отношений» проводятся работы по государственной кадастровой оценке земельных участков, расположенных в границах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, отнесенных к категории земель: земли водного фонда и земли особо охраняемых территорий и объектов. В перечень объектов оценки были включены 149 земельных участков указанных категорий земель.

Проект отчета по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости прошел проверку в Росреестре на соответствие требованиям к отчету и размещен в фонде данных государственной кадастровой оценки (сайт Росреестра), и на официальном сайте БУ «Центр имущественных отношений».

В соответствии с положениями Закона о государственной кадастровой оценке замечания к проекту отчета могут быть представлены в течение 50 дней со дня их размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки, а именно до 24 августа 2018 года.

Одним из ключевых изменений в проведении работ по определению кадастровой стоимости стало появление нового понятия «подготовка к проведению государственной кадастровой оценки» (часть 1 статьи 12 Закона о кадастровой оценке), которая осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости.

В соответствии с распоряжением Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12.01.2018 №13-Р-7, принято решение о проведении в 2019 году на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства.

По состоянию на 1 января 2018 года в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре подлежат кадастровой оценке 1 061 047 объектов капитального строительства: из них зданий – 180 231; сооружений – 246 922; помещений – 627 302; объектов незавершенного строительства – 6 592.

БУ «Центр имущественных отношений» проведен анализ на предмет достаточности для определения кадастровой стоимости сведений об объектах капитального строительства, сведения о которых содержались в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)на 01.01.2018.

По результатам анализа выявлены объекты недвижимости в количестве 170 233, с отсутствующими или противоречивыми характеристиками, требующими уточнения. С целью внесения уточненных сведений в ЕГРН, на постоянной основе осуществляется взаимодействие с кадастровой палатой и органами местного самоуправления.

В рамках подготовительных работ БУ «Центр имущественных отношений» проводится сбор рыночной информации и сведений о ценообразующих факторах, таких как обеспеченность объектов коммуникациями, удаленность объектов от медицинских, образовательных учреждений, остановок общественного транспорта, административного центра, водных объектов, лесных массивов и так далее, способных оказать влияние на стоимость объектов оценки.

Одним из нововведений, установленных Законом о государственной кадастровой оценке, является предоставленная правообладателям объектов недвижимости возможность подачи, в период проведения подготовительных работ, деклараций о характеристиках объектов недвижимости.

Сведения, представленные в декларации, могут существенно повлиять на величину кадастровой стоимости. Как известно, стоимость объекта зависит от таких факторов как местоположение, разрешенное использование, наличие коммуникаций и прочее. Между тем, фактические характеристики объекта недвижимости, способные значительно повлиять на итоговую величину его кадастровой стоимости, могут не соответствовать сведениям, имеющимся в ЕГРН, либо информация может отсутствовать.

Следует отметить то, что проведение кадастровой оценки на основе неполных или недостоверных сведений заведомо приводит к большому количеству жалоб, а также увеличению обращений в комиссию по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости.

В целях информирования правообладателей объектов недвижимости, для разъяснения необходимости и порядка подачи деклараций о характеристиках объектов недвижимости БУ «Центр имущественных отношений» проводится работа по обеспечению размещения информации на сайтах органов местного самоуправления, печатных изданиях данных органов, проводятся «горячие линии».

Для информирования субъектов малого и среднего предпринимательства, на официальном сайте Фонда поддержки предпринимательства Югры размещена информация о проведении работ по сбору данных об объектах капитального строительства и возможности подачи декларации о характеристиках объектов недвижимости.

В дневном выпуске «Новостей» на телеканале «Россия 1» филиалом ВГТРК «Государственная телевизионная и радиовещательная компания «Югория» была освещена тема проведения государственной кадастровой оценки в округе и разъяснена необходимость активного участия собственников объектов недвижимости при проведении государственной кадастровой оценки, путем декларирования характеристик объектов недвижимости.

На сегодняшний день в БУ «Центр имущественных отношений» поступило только 2 декларации.

Полагаем, что низкая активность собственников объектов недвижимости обусловлена ранее проведенными (с 2012 года) кадастровой палатой, органами местного самоуправления, правообладателями объектов масштабными работами по проверке сведений, содержащихся в ЕГРН.

При этом, необходимо отметить, что участие граждан, юридических лиц и органов местного самоуправления округа в процедурах кадастровой оценки позволит собрать самые полные и актуальные сведения об объектах недвижимости и не допустить превышения кадастровой стоимости над рыночной.