ПРОТОКОЛ

заседания межведомственной рабочей группы по координации мероприятий по проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Кировской области

24 октября 2019 года

Место проведения: каб. № 449,
здание № 2 Правительства области

Присутствовали:

СУРЖЕНКО Артем Сергеевич	– министр имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, председатель межведомственной рабочей группы
КАТАЕВА Елена Николаевна	– главный специалист-эксперт отдела развития земельных отношений министерства имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области, секретарь межведомственной рабочей группы
БАКУЛЕВ Александр Михайлович	заместитель руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Кировской области
КИСЕЛЕВА Анна Сергеевна	– начальник отдела определения кадастровой стоимости объектов недвижимости Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации»
КОЛОБОВА Наталья Валентиновна	– заместитель министра финансов Кировской области
КРИНИЦИНА Ольга Валерьевна	– и.о. начальника отдела определения кадастровой стоимости филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области

МИКРЮКОВ Вадим Анатольевич	– заместитель директора Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации»
НОВОКШОНОВА Марина Владимировна	– начальник отдела информационного обеспечения государственной кадастровой оценки и программных разработок Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации»
РЕШЕТОВ Владимир Владимирович	– главный консультант государственно-правового управления министерства юстиции Кировской области
РУСИНОВ Виталий Афонасьевич	– заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области
ТУРУБАНОВА Ольга Викторовна	– начальник отдела развития земельных отношений министерства имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области
ЧЕРНОВА Вера Владимировна	– директор Кировского областного государственного бюджетного учреждения «Бюро технической инвентаризации»

Приглашенные:

Поготовко Татьяна Николаевна – заместитель министра имущественных отношений и инвестиционной политики Кировской области

Кузнецов Евгений Петрович – начальник отдела налогообложения имущества Управления Федеральной налоговой службы по Кировской области

На заседании межведомственной рабочей группы присутствовало 12 членов рабочей группы из 14. Рабочая группа правомочна осуществлять свои функции, кворум имеется.

ПОВЕСТКА:

1. Согласование и контроль результатов промежуточных отчетных документов государственной кадастровой оценки всех объектов недвижимости (за исключением земельных участков) и земельных участков, отнесенных к

категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Кировской области (далее – земли промышленности и иного специального назначения).

2. Установить источники информации для определения вида использования объектов недвижимости.

3. Использование рыночных отчетов для уточнения характеристик объектов оценки.

4. Использование результатов оспаривания для уточнения характеристик объектов оценки.

5. Определение принципов территориальной группировки земельных участков, отнесенных к категории земель промышленности и иного специального назначения.

6. Установление дополнительных кодов расчета, не предусмотренных методическими указаниями.

7. Определение кадастровой стоимости земельных участков, входящих в оценочную группу: линейные объекты.

8. Определение принципов территориальной группировки населенных пунктов для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков).

9. Определение значений характеристик объектов недвижимости (за исключением земельных участков) с неоднозначными/отсутствующими сведениями ЕГРН.

10. Установление алгоритма определения кадастровой стоимости методом моделирования на базе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

11. Установление дополнительных функциональных групп, не предусмотренных методическими указаниями.

12. Определение расходов и степени загрузки для объектов, входящих в оценочную группу «Базы отдыха».

13. Учет НДС в рыночной информации, используемой для определения кадастровой стоимости.

ВЫСТУПИЛИ: Сурженко А.С., Киселева А.Н., Чернова В.В., Русинов В.А., Турубанова О.В.

РЕШИЛИ:

Рекомендовать КОГБУ «Бюро технической инвентаризации» (Чернова В.В.) при проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом методических рекомендаций, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, руководствоваться следующими принципами:

1. Использовать для определения вида использования следующие источники:

сведения ЕГРН;

сведения органов местного самоуправления (фактическое использование земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства);

сведения ЕГРН в отношении объектов капитального строительства, расположенного на земельном участке (вид разрешенного использования объектов капитального строительства, в том числе на основе технической документации на него);

информацию о переводе земельных участков из одной категории в другую;

информацию об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

сведения КОГКУ «Центр земельно-имущественных отношений Кировской области»;

открытые источники информации;

результаты группировки предыдущего тура государственной кадастровой оценки;

информацию документов градостроительного зонирования.

При наличии противоречивых сведений в разных источниках для установления вида использования объекта недвижимости использовать информацию, содержащуюся в наибольшем количестве источников.

2. Использовать рыночные отчеты, предоставленные в КОГБУ «БТИ», для уточнения количественных и качественных характеристик по объектам оценки и при необходимости рыночную информацию, содержащуюся в них.

3. Использовать информацию об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством, в части уточнения количественных и качественных характеристик объектов оценки, а также при необходимости рыночную информацию, содержащуюся в отчетах, подготовленных для целей оспаривания.

4. Учитывать в группировке муниципальных районов характеристики: численность населения, среднемесячную заработную плату, объем промышленного производства, расстояние до областного центра.

5. Закрепить дополнительные коды расчета, не предусмотренные методическими указаниями:

объекты лесозаготовительной, лесоперерабатывающей и деревообрабатывающей промышленности (код 14:001);

объекты придорожного сервиса без указания конкретного вида сервиса. Объекты придорожного сервиса с множественными видами сервиса (14:002).

6. Применять при определении кадастровой стоимости земельных участков, входящих в оценочную группу: линейные объекты, в случае

отсутствия граничащих с оцениваемым земельным участком иных земельных участков, средний УПКС земель лесного фонда, рассчитанный на основе УПКС лесхозов, входящих в границы муниципального района.

7. Использовать для группировки населённых пунктов при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков):

тип населенного пункта (городские населенные пункты/сельские населенные пункты);

численность населения населенного пункта;

среднемесячная заработная плата для городских населенных пунктов;

расстояние до областного центра/расстояние от центра муниципального района;

специализация района (промышленный/сельскохозяйственный).

Использовать при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) межселенных территорий принципы группировки и механизмы определения кадастровой стоимости согласно приложению № 1.

8. Определять значения характеристик объектов с неполными характеристиками по сведениям ЕГРН.

Считать объекты с отсутствующими в ЕГРН характеристиками объектами с неполными характеристиками.

9. Использовать для определения кадастровой стоимости в методе моделирования на основе УПКС минимальные значения УПКС.

10. Закрепить дополнительные функциональные группы, не предусмотренные методическими указаниями, согласно приложению № 2.

11. Учитывать величину операционных расходов и степень загрузки для объектов, входящих в оценочную группу «Базы отдыха» равными оценочной группе «Санатории».

12. Учитывать, что при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости рыночная информация не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. Цены предложений объектов аналогов не корректировать на величину НДС.

Министр
имущественных отношений
и инвестиционной политики
Кировской области А.С. Сурженко

Протокол вела Е.Н. Катаева

Турубанова О.В.

Приложение 1

к протоколу

Точность определения местоположения	**Способ определения КС**
Установлен населённый пункт вблизи которого расположен объект оценки.	Стоимость объекта оценки определяется, как стоимость соответствующего эталонного объекта, расположенного в установленном близлежащем населённом пункте с применением понижающей корректировки, учитывающей, что объект расположен за пределами данного населённого пункта.
Не установлен населённый пункт в близи которого расположен объект оценки, но установлен кадастровый квартал.	В соответствии с п. 9.2.1 Методических указаний объекты, расположенные на межселенной территории отнесены в группу объектов «объекты, расположенные в прочих сельских населенных пунктах и на межселенной территории», то есть сопоставимы с населенными пунктами с минимальной численностью человек. Следовательно, стоимость таких объектов определяется как стоимость соответствующего эталонного объекта, расположенного в сельском населённом пункте с минимальной численностью населения с учётом специализации муниципального района с применением понижающей корректировки, учитывающей, что объект расположен за пределами данного населённого пункта.
Не установлен кадастровый квартал	В соответствии с п. 9.2.1 Методических указаний объекты оценки с неустановленным местоположением до уровня кадастрового квартала, относятся к группе объектов с неполными характеристиками. Стоимость таких объектов определяется с применением метода моделирования на основе УПКС

Приложение 2

к протоколу

Функциональная группа	Код группа (уровень 2 - ВВ)	Код подгруппа (уровень 3 - СССС)	Описание (расшифровка) подгруппы	Источник для кодов
Многоэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	01	0107	1.Здание назначением "Многоквартирный дом" количеством этажей 9 и выше 2.Здание назначением "Жилой дом" количеством этажей 9 и выше	БТИ
Среднеэтажная жилая застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)	01	0108	1.Здание назначением "Многоквартирный дом" количеством этажей от 5 до 8 2.Здание назначением "Жилой дом" количеством этажей от 5 до 8	БТИ
Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы). Блокированная жилая застройка. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними	02	0201	1.Блокированные жилые дома 2.Таунхаусы	МУ, БТИ

Функциональная группа	Код группа (уровень 2 - ВВ)	Код подгруппа (уровень 3 - СССС)	Описание (расшифровка) подгруппы	Источник для кодов
жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)				
Дома индивидуальные. Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	02	0202	Дома индивидуальные, высотой не выше трех надземных этажей	МУ, БТИ
Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	02	0208	1.Здание назначением "Многоквартирный дом" количеством этажей до 4 2.Здание назначением "Жилой дом" количеством этажей до 4	БТИ
Баня в садовом товариществе и ИЖС	02	0209	Баня в садовом товариществе и ИЖС	БТИ
Автостоянка теплая (отдельностоящая)	03	0312	Автостоянка теплая (отдельностоящая)	БТИ
Многоуровневая автостоянка боксового типа	03	0314	Многоуровневая автостоянка боксового типа	БТИ

Функциональная группа	Код группа (уровень 2 - ВВ)	Код подгруппа (уровень 3 - СССС)	Описание (расшифровка) подгруппы	Источник для кодов
Торговая база	04	0415	Торговая база	БТИ
Бытовые, административно-бытовые здания здания административно хозяйственные, дом лесничества, хозкорпус, хозблок, охотбаза, учебный кордон	06	0603	Бытовые, административно-бытовые здания здания административно хозяйственные, дом лесничества, хозкорпус, хозблок, охотбаза, учебный кордон. Дом охотника	МУ, БТИ
Отделения полиции, РОВД, пост	06	0606	Отделения полиции, РОВД, пост, отделения вневедомственной охраны	МУ, БТИ
Административные здания обществ.назначения	06	0610	Административные здания обществ.назначения, комната психологической разгрузки	БТИ
Вспомогательные помещения общего пользования	06	0611	Вспомогательные помещения общего пользования	БТИ
Административное здание с гаражом или со складом или с котельной или с др. пристроем	06	0613	Административное здание с гаражом или со складом или с котельной или с др. пристроем	БТИ
Трансформаторные подстанции; ЗРУ, пункты, электрощитовая	07	0706	Трансформаторные подстанции; ЗРУ, пункты, электрощитовая	МУ, БТИ
Электроподстанции; тяговая, фидерная, понизительная, распределительная, дизельная	07	0707	Электроподстанции; тяговая, фидерная, понизительная, распределительная, дизельная	МУ, БТИ
Котельные; генераторная, топочная	07	0710	Котельные; генераторная, топочная	МУ, БТИ
Здания тепловых пунктов (помещения), бойлерная	07	0711	Здания тепловых пунктов (помещения), бойлерная	МУ, БТИ
Насосные станции; станция перекачки	07	0715	Насосные станции; станция перекачки	МУ, БТИ
Автоматические телефонные станции (АТС); радиоузел, радиостанция	07	0721	Автоматические телефонные станции (АТС); радиоузел, радиостанция	МУ, БТИ

Функциональная группа	Код группа (уровень 2 - ВВ)	Код подгруппа (уровень 3 - СССС)	Описание (расшифровка) подгруппы	Источник для кодов
Хранилище овоще-, картофеле-, луко-, фрукто-, зерно-	07	0733	Хранилище овоще-, картофеле-, луко-, фрукто-, зерно-	БТИ
Здание поста электрической централизации	07	0737	Здание поста электрической централизации	БТИ
Баня, сауна до 150 м2	08	0853	Баня, сауна до 150 м2, баня с котельной	БТИ
Автобусная остановка	08	0854	Автобусная остановка с киоском /павильоном	БТИ
Банно-прачечный комплекс	08	0855	Банно-прачечный комплекс, банно-прачечный комплекс с котельной	БТИ
Овощные (хозяйственные) кладовки, подсобное	09	0908	Овощные (хозяйственные) кладовки, подсобное	БТИ
Домик, бригадный домик, домик обогрева, пункт обогрева, служба сторожа	09	0909	Домик, бригадный домик, домик обогрева, пункт обогрева, служба сторожа, передвижной контрольный пункт	БТИ
Пожарно химическая станция,ПЧ (пожарная часть), пожарный пост, депо пожарных машин	09	0910	Пожарно химическая станция,ПЧ (пожарная часть), пожарный пост, депо пожарных машин	БТИ
Нежилое здание , нежилое помещение	09	0911	Нежилое здание , нежилое помещение - с невыясненным видом использования	БТИ
- иные	10	1043	- иные	БТИ
Труба дымовая, выхлопная, факельная	10	1044	Труба дымовая, выхлопная, факельная	БТИ
Кладбище (могила)	10	1045	Кладбище (могила)	БТИ
Канава смотровая	10	1046	Канава смотровая	БТИ
Парки, скверы, сады, дендропарки, дендросады, ботанические сады	10	1047	Парки, скверы, сады, дендропарки, ботанические сады	БТИ
Копер башенный	10	1048	Копер башенный	БТИ
Водоприемный оголовок	10	1049	Водоприемный оголовок	БТИ
Печь туннельная	10	1051	Печь туннельная	БТИ
Лоток, лоток измерительный	10	1053	Лоток, лоток измерительный	БТИ
Труба	10	1054	Труба водопропускная	БТИ

Функциональная группа	Код группа (уровень 2 - ВВ)	Код подгруппа (уровень 3 - СССС)	Описание (расшифровка) подгруппы	Источник для кодов
водопропускная				
Галерея, теплый переход	10	1056	Галерея	БТИ
Комплектные трансформаторные подстанции, распределительные устройства	10	1057	ПС, Трасформаторные станции, Щитовые, Пункты учета	БТИ
Шеды	10	1058	Шеды и сараи для содержания зверей и скота	БТИ
Теплицы	10	1059	Теплицы	БТИ
Компрессорные станции	10	1060	Компрессорные станции, азотные установки	БТИ
Спортивные сооружения	10	1061	Футбольные поля, Теннисные корты, Трибуны	БТИ
Платформа	10	1062	Платформа	БТИ