



Оптимизация процесса обследования объектов недвижимого имущества в рамках формирования

Перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость



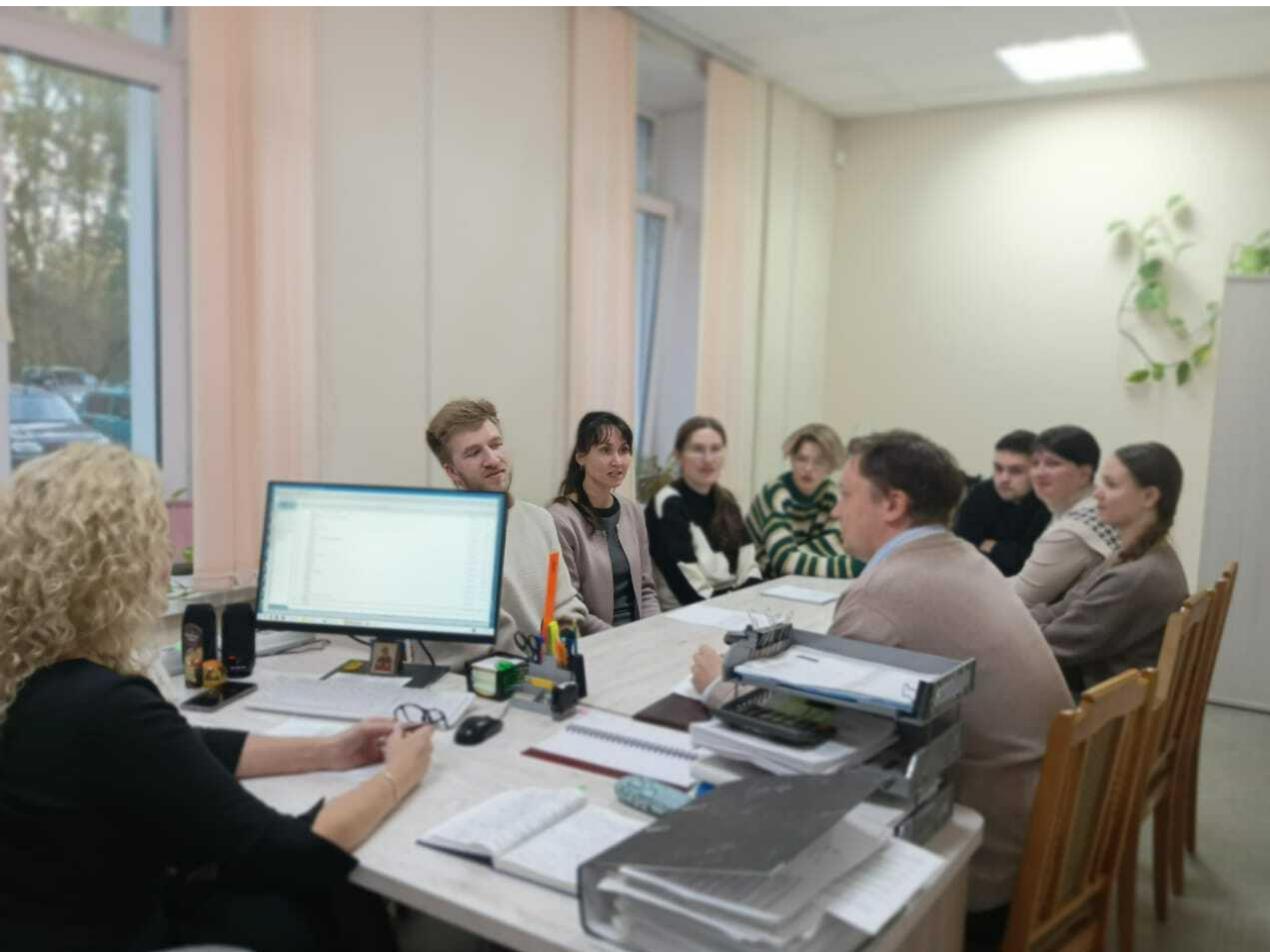
Карточка проекта: «Оптимизация процесса обследования объектов недвижимого имущества в рамках формирования Перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Перечень)»

1. Вовлеченные лица и рамки проекта	2. Обоснование выбора
Заказчик процесса: заместитель министра имущественных отношений Кировской области Толмачева Т.Н.	Ключевой риск: некачественное проведение обследования объекта недвижимого имущества, а также проведение меньшего количества обследований.
Владелец процесса: заместитель министра имущественных отношений Кировской области Толмачева Т.Н.	Проблемы: <ol style="list-style-type: none">1. Законодательные пробелы и проблемы.2. Длительный процесс сбора и подготовки информации, документации об объектах недвижимого имущества, подлежащих обследованию.3. Временные затраты на подготовку и оформление актов обследования объектов недвижимого имущества, которые не подлежат включению в Перечень (по виду фактического использования).4. Трудоёмкий, повторяемый из года в год процесс обследования объектов.5. Проведение собственниками неустановленных перепланировок.6. Воспрепятствование обследованиям собственниками и арендаторами объектов недвижимого имущества.7. Отсутствие единого подхода к отдельным видам объектов недвижимого имущества (в разных регионах РФ, а также судами).
Периметр проекта: Отдел учета имущества, регистрации прав и взаимодействия с организациями министерства имущественных отношений Кировской области, отдел судебно-правовой работы и контроля за использованием имущества министерства имущественных отношений Кировской области, КОГКУ «Центр земельно-имущественных отношений Кировской области»	
Границы процесса: от принятия решения о проведении обследования объектов недвижимого имущества, до момента внесения информации о результатах их обследования в программный комплекс (ПК)	
Руководитель проекта: заместитель министра имущественных отношений Кировской области Толмачева Т.Н.	
Команда проекта: начальник отдела учета имущества, регистрации прав и взаимодействия с организациями министерства имущественных отношений Кировской области Жолобова Е.Н., заместитель начальника отдела судебно-правовой работы и контроля за использованием имущества министерства имущественных отношений Кировской области Альчикова А.В., специалисты КОГКУ «Центр земельно-имущественных отношений Кировской области»	



3. Цели и плановый эффект			4. Ключевые события проекта
Наименование цели	Текущий показатель	Целевой показатель	
1. Сокращение временных затрат, возникающих в процессе проведения обследований (подготовки к обследованиям) объектов недвижимости, расположенных на территории области.	Средний показатель продолжительности обследования около 8,5 дней (среднее арифметическое от продолжительности обследования помещений и зданий). При подготовке Перечня-2025 обследовано 1400 объектов недвижимого имущества.	Средний показатель продолжительности обследования 5 дней. Целевой показатель количества обследованных объектов - 2100.	1) Старт проекта – 01.03.2025 2) Диагностика и целевое состояние – 01.03.2025 – 30.03.2025 Разработка текущей карты процесса – 30.03.2025 Разработка целевой карты процесса – 30.04.2025 Разработка «плана-мероприятий» – 30.06.2025 3) Внедрение улучшений – 30.08.2025. 4) Закрепление результатов и закрытие проекта – 30.12.2025.
2. Увеличение количества обследуемых объектов, а также проведенных безвыездных документарных проверок, позволяющих установить вид использования объекта недвижимого имущества.	В течении 2024 г. поступило 120 обращений по вопросу исключения объектов недвижимого имущества из Перечней.	Целевой показатель по количеству обращений по вопросу исключения объектов недвижимого имущества из Перечней – 95. Прирост количества обследований потенциально должен быть достигнут посредством внесения изменений в законодательные акты субъектового уровня, использованием специализированного оборудования, оптимизацией логистических процессов.	
3. Снижение количества обращений по вопросу исключения объектов недвижимого имущества из Перечней.			

Команда проекта



Сотрудники-участники проекта:

1. Пургина Марина Владимировна.
2. Харин Дмитрий Сергеевич.
3. Гребенкина Елена Николаевна.
4. Смольникова Ольга Юрьевна.
5. Донецкий Роман Алексеевич.
6. Шабалина Юлия Владимировна.
7. Крутихина Екатерина Сергеевна.
8. Ваганов Дмитрий Андреевич.
9. Серебрякова Арина Евгеньевна.

Карта текущего процесса (ч. 1)



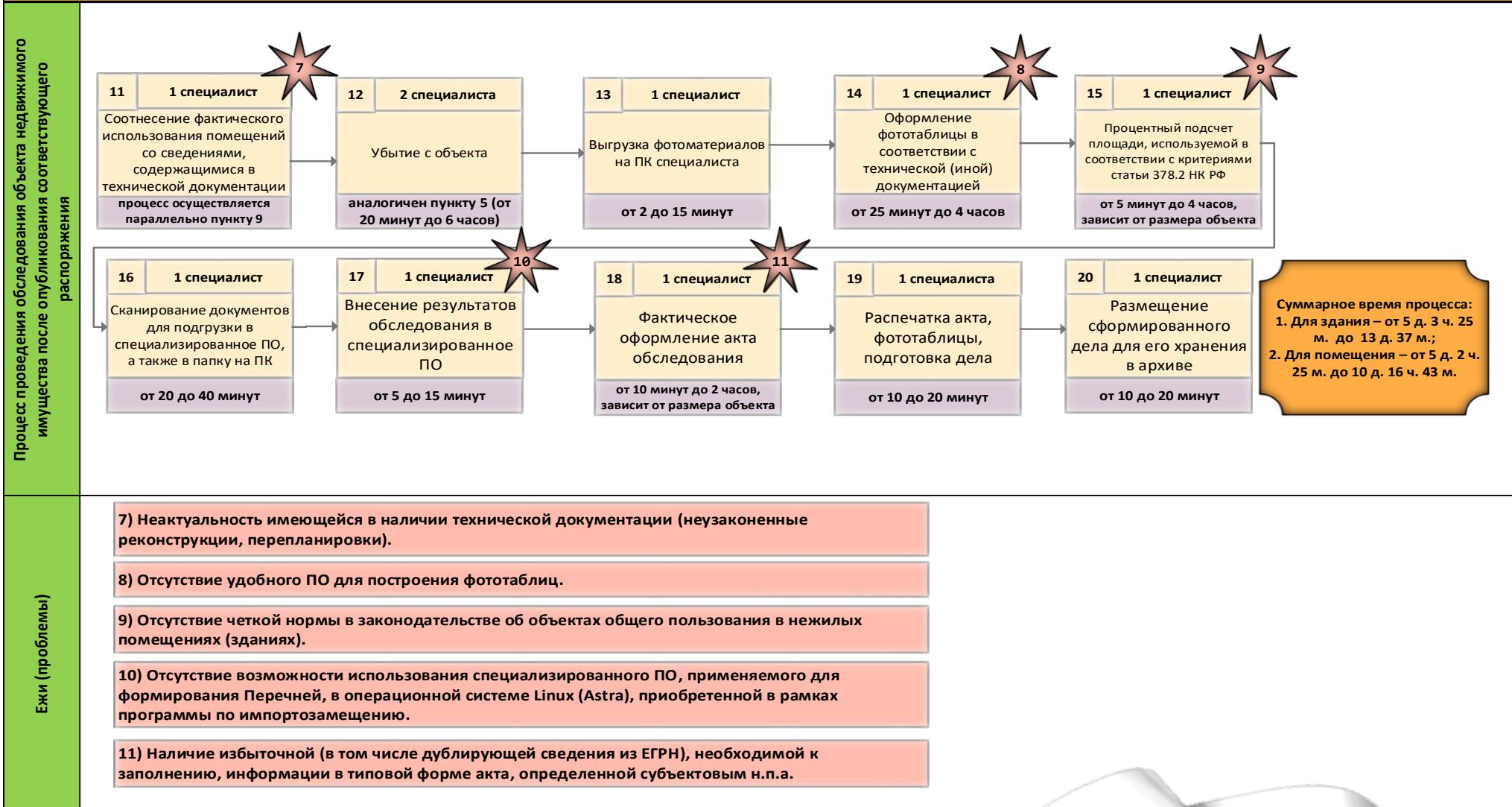
Процесс: «Обследование ОКС (зданий и помещений) в рамках формирования Перечня»

Процесс проведения обследования объекта недвижимого имущества после опубликования соответствующего распоряжения	<p>The flowchart illustrates the 10-step process for inspecting OKS (buildings and premises) within the framework of forming a List:</p> <ol style="list-style-type: none">1 специалист (1 specialist) performs a search in the ЕГРН (3 days).1 специалист (1 specialist) requests technical documentation (from 2 to 7 days).1 специалист (1 specialist) orders a ministry vehicle for inspection (5-10 minutes).1 специалист (1 specialist) prepares a set of documents for inspection (10-20 minutes).1 специалист (1 specialist) receives actual consent and a vehicle from the ministry (for trips beyond the city limits, the period may be longer) (from 1 to 2 days).2 специалиста (2 specialists) conduct the inspection trip (from 20 minutes to 6 hours, depending on the route) (from 20 minutes to 6 hours, depending on the route).2 специалиста (2 specialists) take external photos of the object address (from 5 to 10 minutes).2 специалиста (2 specialists) visualize the object and its correlation with technical documentation (from 5 to 20 minutes, depends on the size of the object).2 специалиста (2 specialists) interact with the owner/occupant/staff (from 5 to 20 minutes).1 специалист (1 specialist) take internal photos of the object (from 10 minutes to 1 day, depends on the size and complexity of the object). <p>Each step is marked with a red starburst icon.</p>
Ежи (проблемы)	<ul style="list-style-type: none">1) Законодательный запрет на предоставление тех. документации (а также проектной) с 2023 г.2) Исключения обязательной паспортизации с 2013 г.3) Отсутствие у учреждения собственного транспортного средства для проведения обследований.4) Отсутствие технического паспорта (плана) здания (помещения) /связано с 1 и 2/.5) Временные затраты на объяснение персоналу/собственнику/арендатору целей обследования.6) Воспрепятствование доступу в помещение персоналом/собственником, отказ в фотофиксации.



Карта текущего процесса (ч. 2)

Процесс: «Обследование ОКС (зданий и помещений) в рамках формирования Перечня»



Карта идеального процесса (ч. 1)



Процесс: «Обследование ОКС (зданий и помещений) в рамках формирования Перечня»

Процесс проведения обследования объекта недвижимого имущества после опубликования соответствующего распоряжения



Доп. пояснения относительно процессов

*Реализация идеального процесса в предложенном варианте возможна только в случае комплексного изменения федерального и регионального законодательства и интеграцией ряда ресурсов со специальным ПО.

1) Время зависит от нормативных требований по срокам предоставления информации на официальный (в идеале не официальный) запрос ОИВ.

2) Собственник уведомлен любыми возможными способами, не связанными с точечным направлением каждому извещений вручную (СМИ, рассылки в ГосУслугах и т.д.), введена обязанность собственника по обеспечению доступа с коррелирующей нормой об ответственности, за его необеспечение уполномоченному органу (комиссии).

3) По в автоматическом режиме выгружает в таблицы фотоматериалы и с учетом привязки к помещениям "подтягивает" данные с технической и иной документации об их площади и назначении.

Карта идеального процесса (ч. 2)



Процесс: «Обследование ОКС (зданий и помещений) в рамках формирования Перечня»

Процесс проведения обследования объекта недвижимого имущества после опубликования соответствующего распоряжения

Доп. пояснения относительно процессов



4) В 80-90 % случаев обследование не требуется (по большей мере остаются только здания). Всё заносится в соответствующие базы данных, в том числе с указанием используемых площадей под конкретный вид деятельности. Обследование помещений не требуется в 99 %, т.к. достаточно данных из ЕГРН и КОГБУ «БТИ».

Карта целевого процесса (ч. 1)



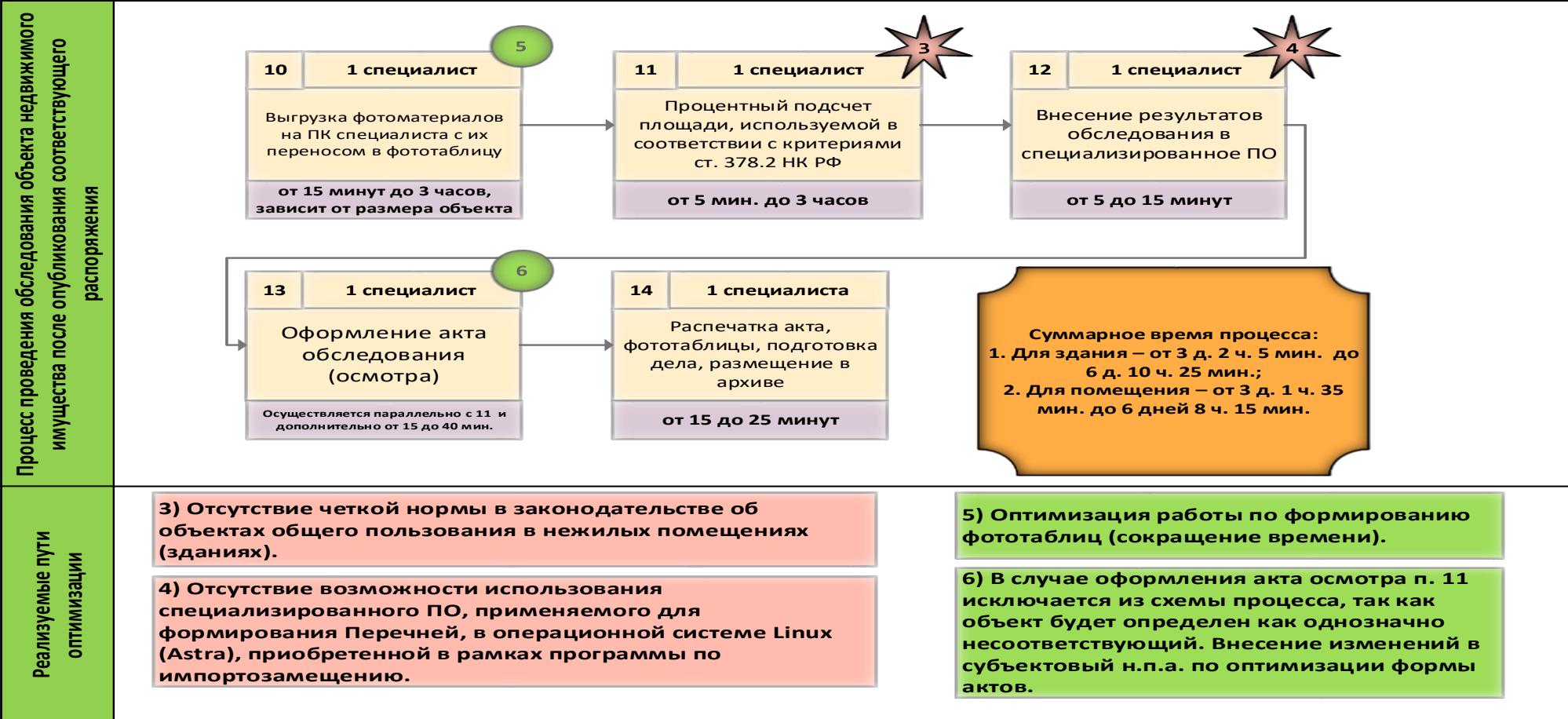
Процесс: «Обследование ОКС (зданий и помещений) в рамках формирования Перечня»

<p>Процесс проведения обследования объекта недвижимого имущества после опубликования соответствующего распоряжения</p>	
<p>Если, невозможные к решению на уровне заказчика процессы</p>	<div style="background-color: #FFB6C1; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>1) Законодательный запрет на предоставление тех. документации (а также проектной) с 2023 г., а также отмена обязательной паспортизации.</p> </div> <div style="background-color: #FFB6C1; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>2) Воспрепятствование доступу в помещение персоналом/собственником, отказ в фотофиксации.</p> </div> <div style="background-color: #A9F5D0; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>1) Закрепление автомобиля за учреждением в целях реализации полномочия министерства по формированию Перечня.</p> </div> <div style="background-color: #A9F5D0; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>2) Обследования учреждением проводятся преимущественно на территории г. Кирова. С остальным МО заключены специализированные соглашения по предоставлению информации об интересующих объектах недвижимого имущества. Данные обстоятельства позволяют оптимизировать логистические издержки.</p> </div> <div style="background-color: #A9F5D0; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>3) Министерством проводится активная работа по уведомлению собственников (арендаторов) о работе в рамках Перечня (способствует сокращению временных затрат на общение с собственниками/арендаторами).</p> </div> <div style="background-color: #A9F5D0; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>4) Приобретение специализированного оборудования, позволяющего провести замеры площадей на объекте, при отсутствии технической документации.</p> </div>

Карта целевого процесса (ч. 2)



Процесс: «Обследование ОКС (зданий и помещений) в рамках формирования Перечня»





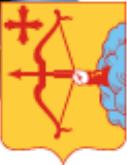
Пирамида проблем по их уровням



Проблемы связаны с:
нормативной базой (1, 6, 9);
сокращением обязательных требований (2, 4, 7);

Наличие избыточной (в том числе дублирующей
сведения из ЕГРН), необходимой к заполнению,
информации в типовой форме акта, определенной
субъектовым н.п.а. (11)

Проблемы связаны с:
взаимодействием с собственниками/
арендаторами/пользователями объекта (5);
отсутствие закрепленного за учреждением
автомобиля, используемого для выездных
обследований (3);
использованием специализированного ПО в
операционной системе Linux (Astra) (8, 10).



5 «Почему»

1. Проблема (№№ 2, 4, 7). Отсутствия технической документации на большинство новых объектов недвижимого имущества, что препятствует проведению обследований

- «Почему?» - С 2013 г. отменена обязательная паспортизация нежилых объектов недвижимого имущества, а с 2023 г. не предоставляются сведения из ЕГРН и о проектной документации.

- «Почему?» - Процессы связаны с реализацией политики по уменьшению административных и иных препятствий для постройки объектов недвижимого имущества, их ввода в эксплуатацию и сокращению соответствующих расходов, что должно, в том числе, уменьшить стоимость покупки такой недвижимости.

- «Почему?» - Для фактического возведения (постройки) объекта недвижимого имущества, а также его государственной регистрации достаточно проектной документации и технического плана.

*Первопричиной является оптимизация расходов (в том числе с точки зрения количества необходимой документации) для постройки объектов недвижимого имущества, их регистрации и продажи.

Решением может стать закупка специализированных технических устройств (сертифицированных), а также прохождении специалистами учреждения обучения по осуществлению замеров площадей, фактически используемых для целей, отвечающих критериям ст. 378.2 НК РФ.

2. Проблема (№ 11). Наличие избыточной (в том числе дублирующей сведения из ЕГРН), необходимой к заполнению, информации в типовой форме акта, определенной субъектовым нормативным правовым актом

- «Почему?» - Аналогичная форма акта содержалась в ранее действовавшем Порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и была изготовлена с учетом практик других регионов.

- «Почему?» - При принятии действующего на момент реализации настоящего проекта Порядка формирования перечня объектов недвижимого имущества и определения вида их фактического использования (далее – Порядок) основной целью было улучшение положения заявителей, которым было предоставлено право исключать принадлежащие им объекты недвижимого имущества из Перечней любых лет.

- «Почему?» - При принятии действующего Порядка стояла отличная от настоящего проекта цель.

*Первопричиной были иные приоритетные задачи, которые решались путем принятия Порядка.

Решение: внесение изменений в Порядок. С учетом проработки настоящего бережливого проекта были разработаны изменения, которые должны способствовать увеличению количества обследуемых объектов и качества формируемого Перечня.

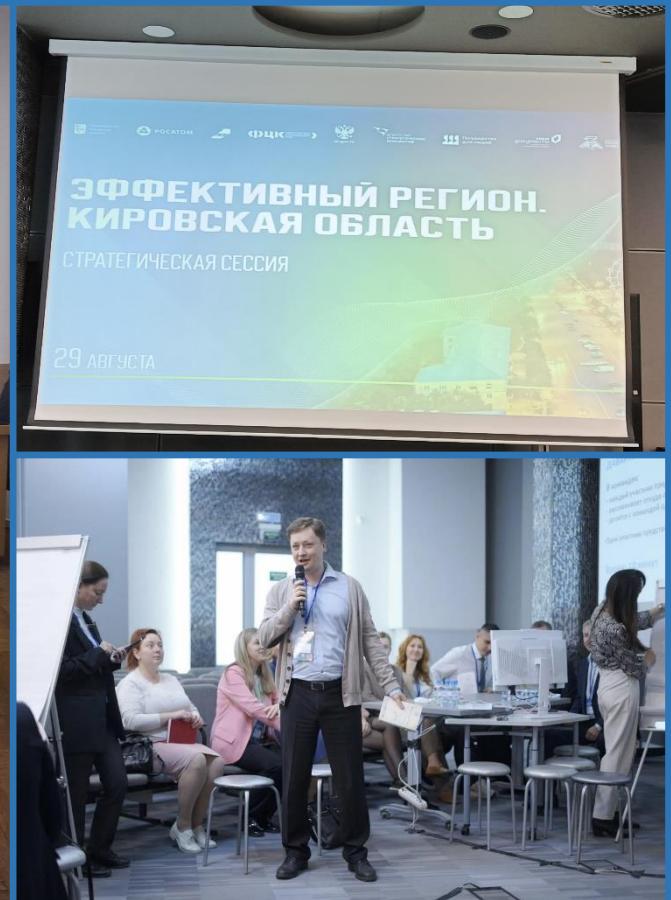
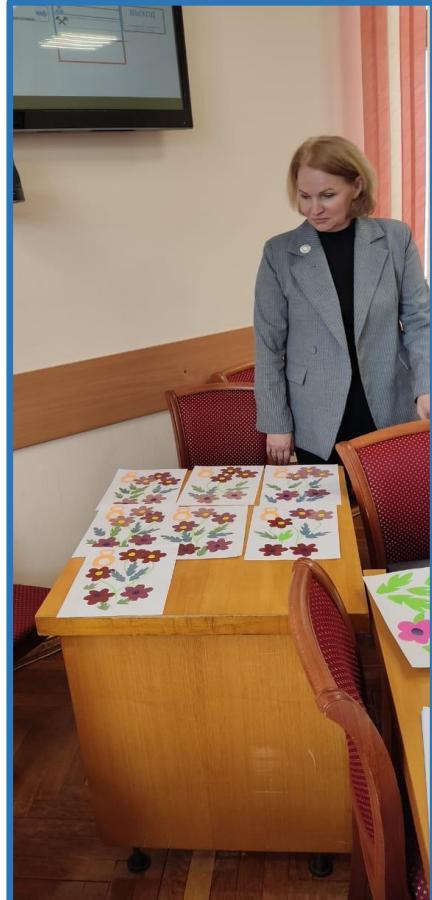
ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ



№ п/п	Проблема (номер ежей)	Причины	Решение	Срок	Затраты	Ожидаемый эффект
1	Отсутствие у учреждения собственного транспортного средства (3)	Отсутствие финансирования	Закрепление автомобиля за учреждением для организации обследований	IV квартал	-	Увеличение количества обследуемых обследуемых объектов
2	Отсутствие технического паспорта, неустановленные реконструкция/перепланировка (4, 7)	Изменение федерального законодательства	Закупка специального оборудования	IV квартал	До 15 000 р.	Возможность проведения обследований без технической документации, достижение целевых показателей проекта
3	Временные затраты на объяснение персоналу/арендатору/собственнику цели обследования (5)	Недостаточная правовая грамотность.	Информирование собственников/арендаторов объектов о деятельности учреждения (информационные поводы, консультации посредством телефонной связи)	Постоянно	-	Уменьшение времени на взаимодействие с персоналом/арендаторами/собственниками
4	Воспрепятствование доступу в помещения персоналом/арендатором/собственником при проведении обследования (6)	Отсутствие законодательной обязанности у собственника/арендатора по обеспечению доступа	Внесение изменений в федеральное законодательство	-	-	Повышение достоверности Перечней, увеличение количества обследованных объектов
5	Отсутствие четкой нормы в законодательстве о местах общего пользования в нежилых помещениях (зданиях) (9)	Законодательный пробел	Внесение изменений в федеральное законодательство	-	-	Повышение достоверности Перечней
6	Отсутствие возможности использования специализированного ПО, применяемого для формирования Перечней, в операционной системе Linux (Astra), приобретенной в рамках программы по импортозамещению (10).	Постепенный переход на отечественное ПО	Адаптация отечественного ПО	-	-	Повышение достоверности Перечней, объемов обрабатываемой информации, скорости изготовления документов
7	Наличие избыточной (в том числе дублирующей сведения из ЕГРН), необходимой к заполнению, информации в типовой форме, определенной субъектовым н.п.а. (11)	Утверждение формы акта до наработки практики по их применению	Внесение изменений в субъектовый н.п.а.	III квартал	-	Увеличение количества обследуемых обследуемых объектов



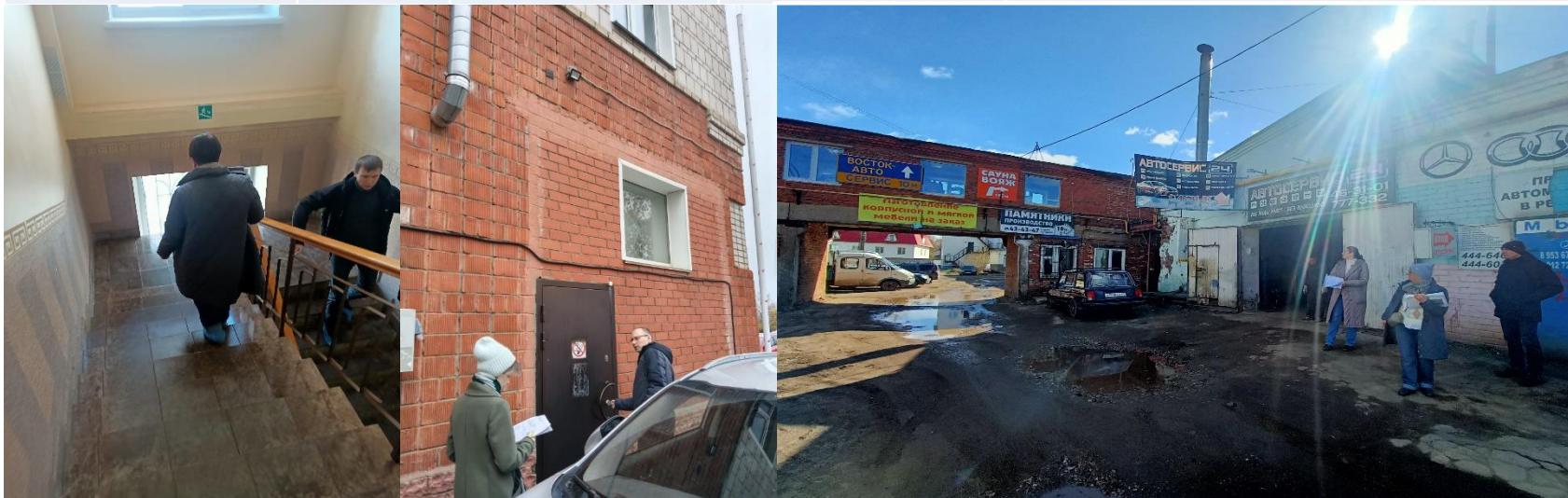
Для достижения поставленных целей пришлось многому научиться



Достигнутые результаты



Было 2024		Стало 2025		
Количественный п-ль	Процент	Количественный п-ль плановый	Количественный фактический	Процент относительно 2024 г.
8,5 дней	100 %	5 дней	5 дней	60 %* (то есть на 40 % быстрее проводятся обследования)
1400 обследований	100%	2100 обследований	2123 обследований	151 % (в 1,5 раза проведено больше обследований)
120 обращений	100 %	95	68	57 %* (*меньше – лучше, на 43 % снизилось кол-во обращений)





Приказом от 17.11.2025 № 19 КОГКУ «Дирекция земельно-имущественных отношений Кировской области» закреплен Чек-лист по определению вида составляемого документа по результатам обследования объекта недвижимого имущества, проводимого в рамках реализации функции по формированию перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость

<p>Кировское областное государственное казенное учреждение «Дирекция земельно-имущественных отношений Кировской области»</p> <p>ПРИКАЗ</p> <p>от <u>17.11.2025</u> № <u>19</u> г. Киров</p> <p>Об утверждении Чек-листа по определению вида составляемого документа по результатам обследования объекта недвижимого имущества, проводимого в рамках реализации функции по формированию перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость</p> <p>В рамках реализации проекта по оптимизация процесса обследования объектов недвижимого имущества в рамках формирования Перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, подготовленного в развитие проекта «Эффективный регион» в Кировской области,</p> <p>ПРИКАЗЫВАЮ:</p> <ol style="list-style-type: none">Утвердить Чек-лист по определению вида составляемого документа по результатам обследования объекта недвижимого имущества, проводимого в рамках реализации функции по формированию перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость (далее – Чек-лист) согласно приложению к настоящему приказу.Довести информацию об утвержденном настоящим приказом Чек-листе до сотрудников отдела по определению вида фактического использования недвижимого имущества и контроля использования имущества Кировского областного государственного казенного учреждения «Дирекция земельно-имущественных отношений Кировской области» (далее – Учреждение), а также курирующего указанный отдел заместителя директора Учреждения (далее – Курирующий заместитель).	<p>2</p> <p>3. При проведении мероприятий по обследованию объектов недвижимого имущества, проводимых в рамках реализации функции по формированию перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость руководствоваться утвержденным настоящим приказом Чек-листом.</p> <p>4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Курирующего заместителя.</p> <p>Директор  М.В. Пургина</p> <p>ПОДГОТОВЛЕНО:  Д.С. Харин</p>	<p>Приложение</p> <p>УТВЕРЖДЕН</p> <p>приказом КОГКУ «Дирекция земельно-имущественных отношений» от <u>17.11.2025</u> № <u>19</u></p> <p>Чек-лист по определению вида составляемого документа по результатам обследования объекта недвижимого имущества, проводимого в рамках реализации функции по формированию перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Кировской области, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость</p> <table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">№ п/п</th><th rowspan="2">Вопрос</th><th colspan="2">Ответ</th></tr><tr><th>Да</th><th>Нет</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.</td><td>Именуются внешние признаки соответствия объекта критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.</td><td>Внутри объекта недвижимого имущества ведётся какая-либо деятельность</td><td></td><td></td></tr><tr><td>3.</td><td>Внутри объекта недвижимого имущества на всей его территории ведётся деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ</td><td></td><td></td></tr><tr><td>4.</td><td>Более чем на 20 % от общей площади объекта недвижимого имущества ведётся деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <p>Итог</p> <p>В случае ответа «НЕТ» на любой из вопросов 2, 4, Акт осмотра.</p> <p>а) Если доступ комиссии не был обеспечен, при этом на вопрос 1 ответ «ДА», Акт обследования.</p> <p>б) Если на любой из вопросов 3-4 ответ «ДА», Акт обследования.</p>	№ п/п	Вопрос	Ответ		Да	Нет	1.	Именуются внешние признаки соответствия объекта критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ			2.	Внутри объекта недвижимого имущества ведётся какая-либо деятельность			3.	Внутри объекта недвижимого имущества на всей его территории ведётся деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ			4.	Более чем на 20 % от общей площади объекта недвижимого имущества ведётся деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ		
№ п/п	Вопрос	Ответ																						
		Да	Нет																					
1.	Именуются внешние признаки соответствия объекта критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ																							
2.	Внутри объекта недвижимого имущества ведётся какая-либо деятельность																							
3.	Внутри объекта недвижимого имущества на всей его территории ведётся деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ																							
4.	Более чем на 20 % от общей площади объекта недвижимого имущества ведётся деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ																							

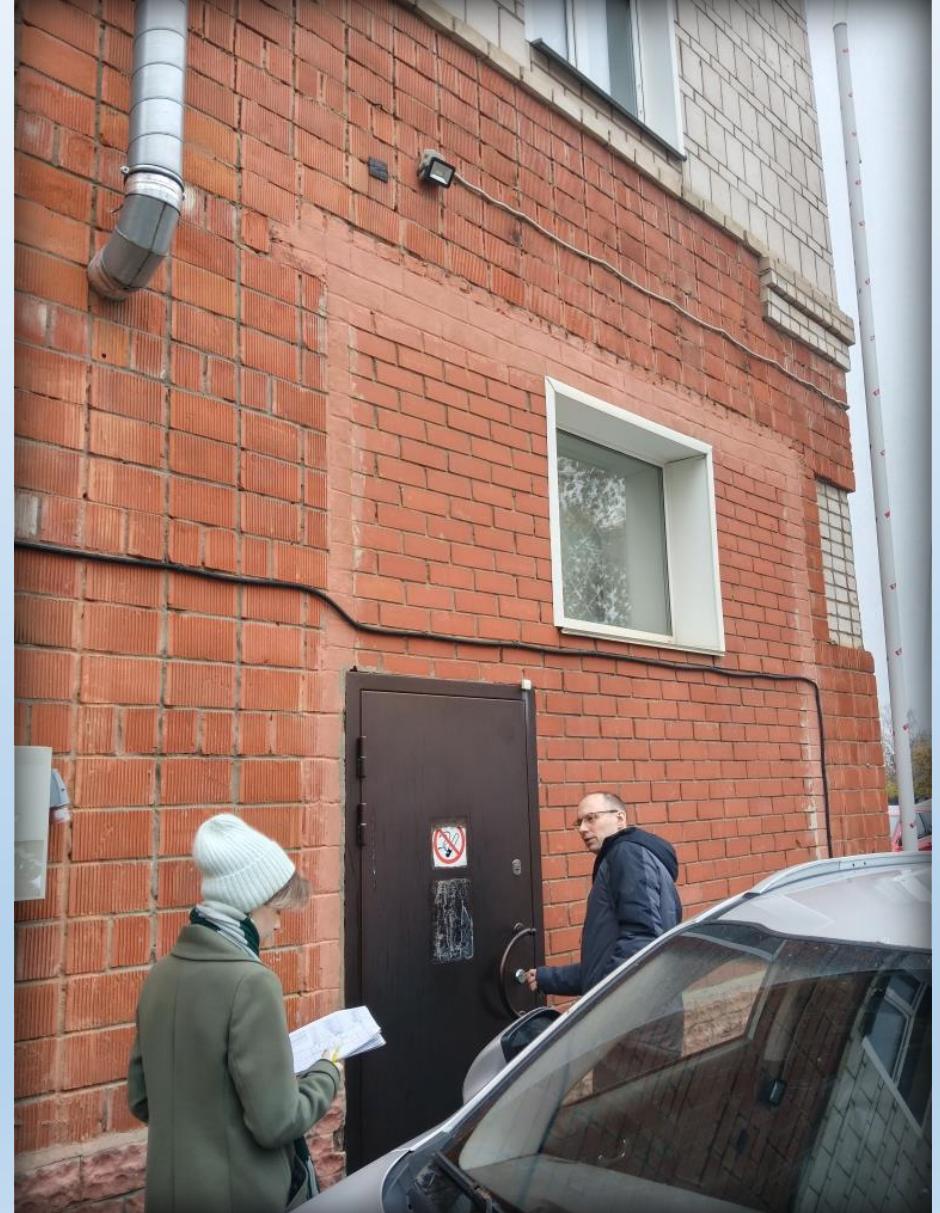


Утвержденный чек-лист для оптимизации процесса выбора документа-результата

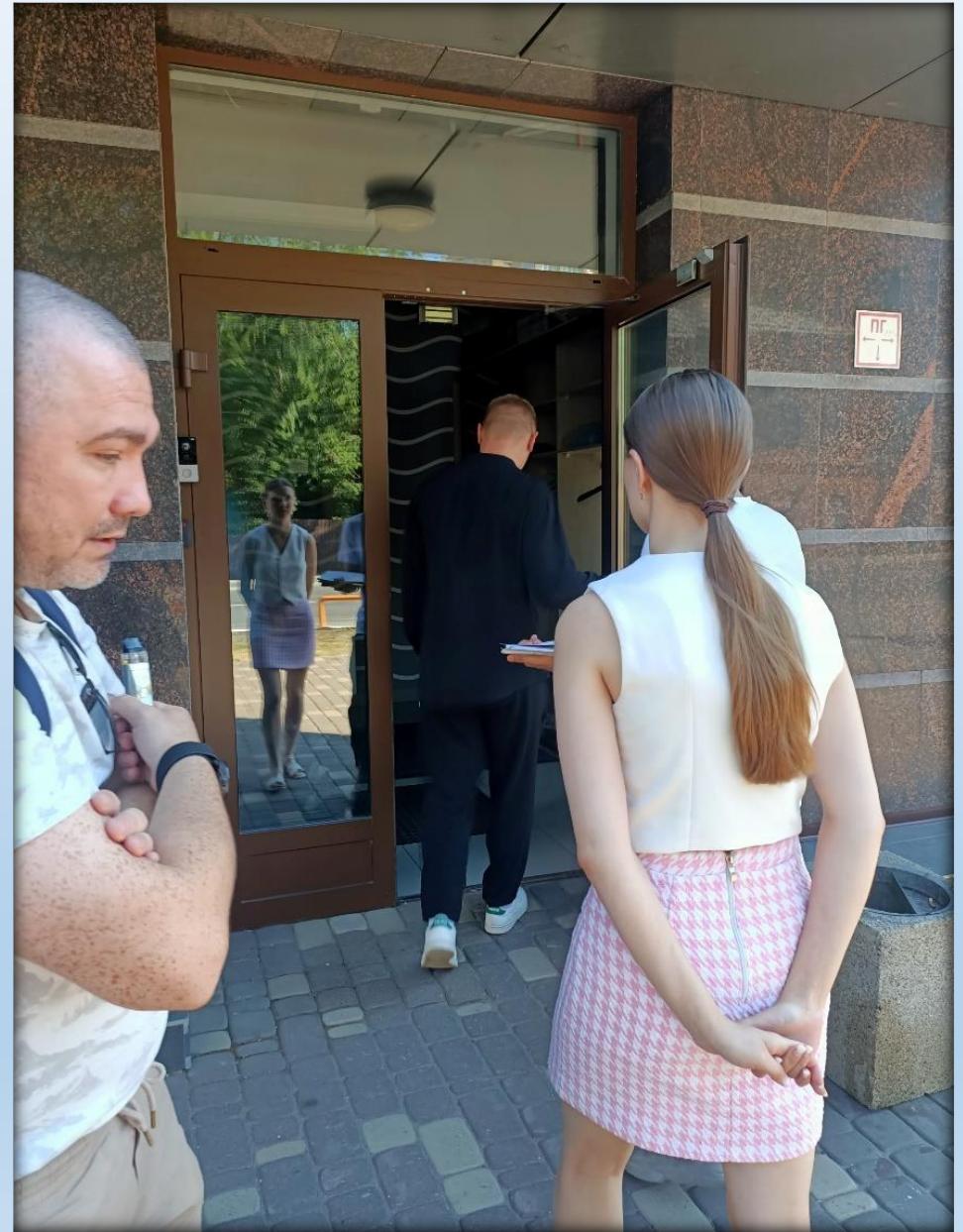
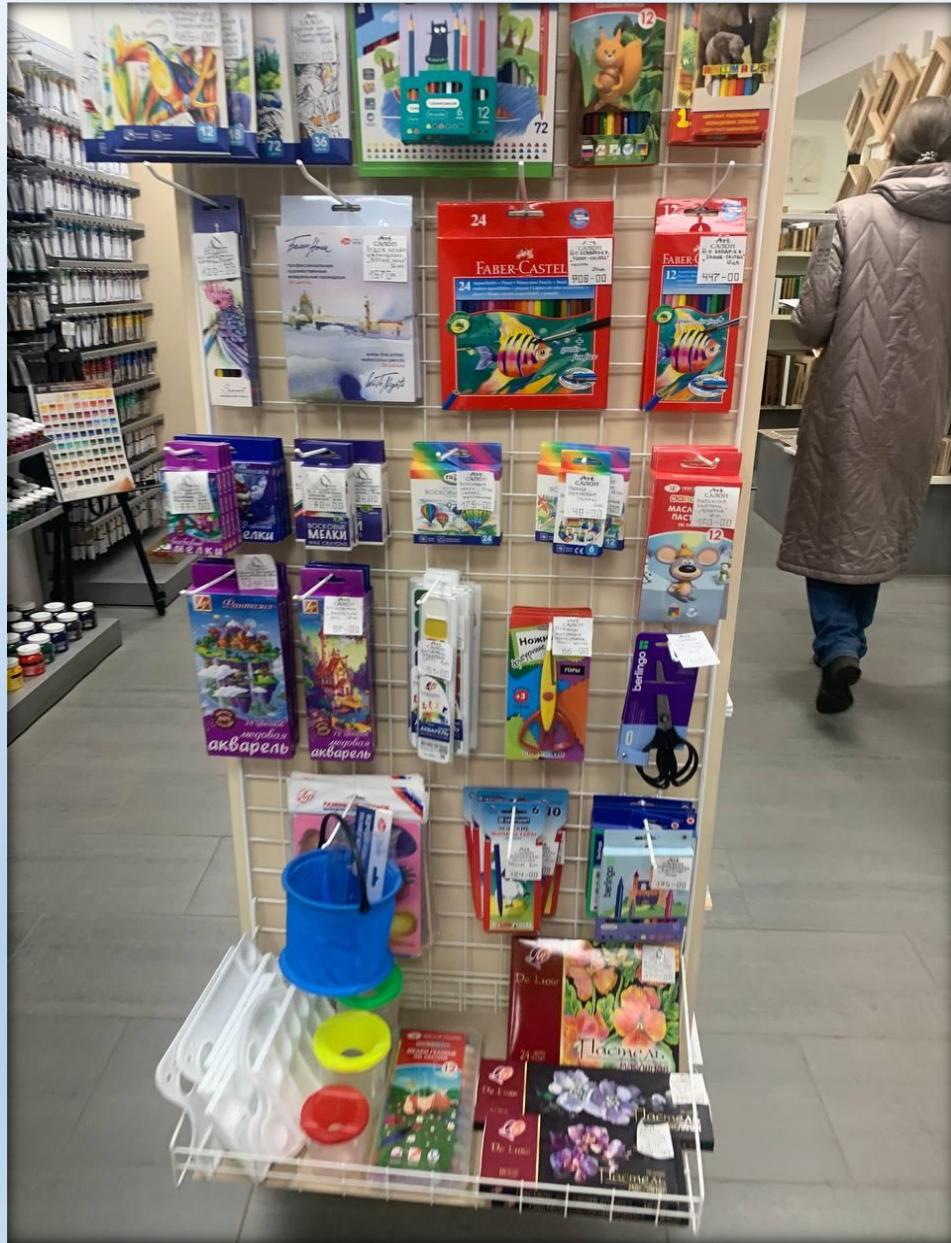
№ п/п	Вопрос	Ответ	
		Да	Нет
1.	Имеются внешние признаки соответствия объекта критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ		
2.	Внутри объекта недвижимого имущества ведётся какая-либо деятельность		
3.	Внутри объекта недвижимого имущества на всей его территории ведется деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ		
4.	Более чем на 20 % от общей площади объекта недвижимого имущества ведется деятельность, отвечающая критериям пп. 1-3 п. 1 ст. 378.2 НК РФ		

Итог	
В случае ответа «НЕТ» на любой из вопросов 2, 4	Акт осмотра
а) Если доступ комиссии не был обеспечен, при этом на вопрос 1 ответ «ДА»	Акт обследования
б) Если на любой из вопросов 3-4 ответ «ДА»	

Наша работа в фокусе объектива (проведение обследований)

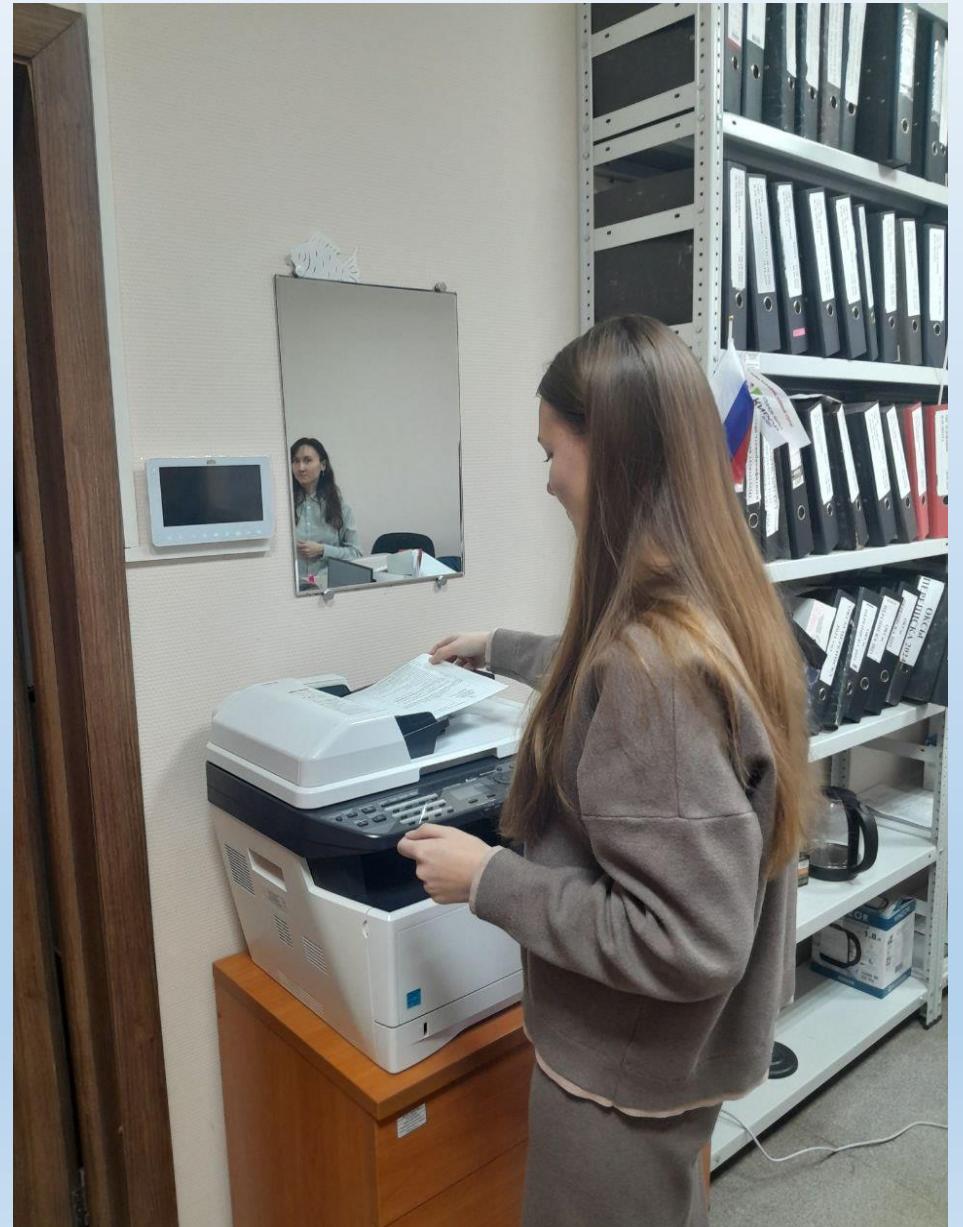
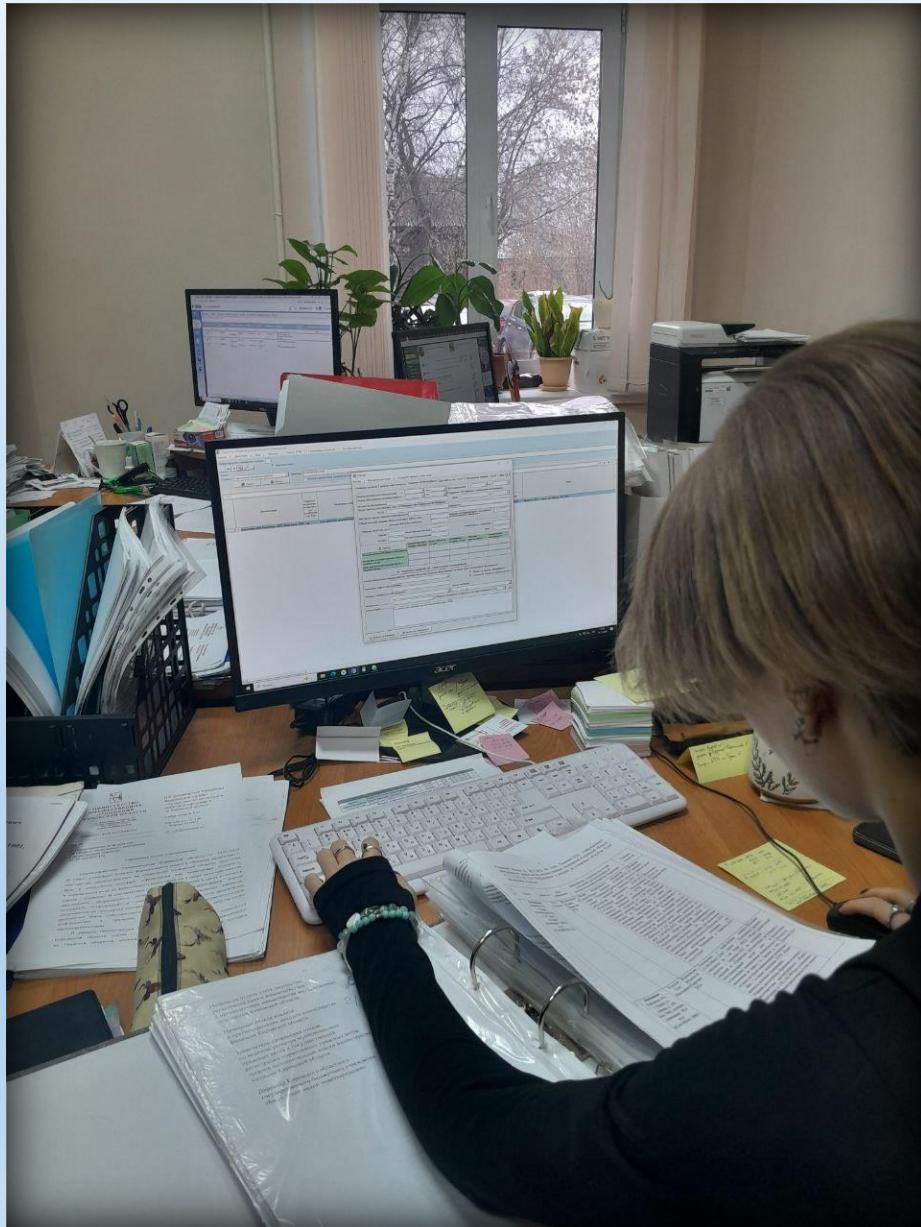


Наша работа в фокусе объектива (проведение обследований)



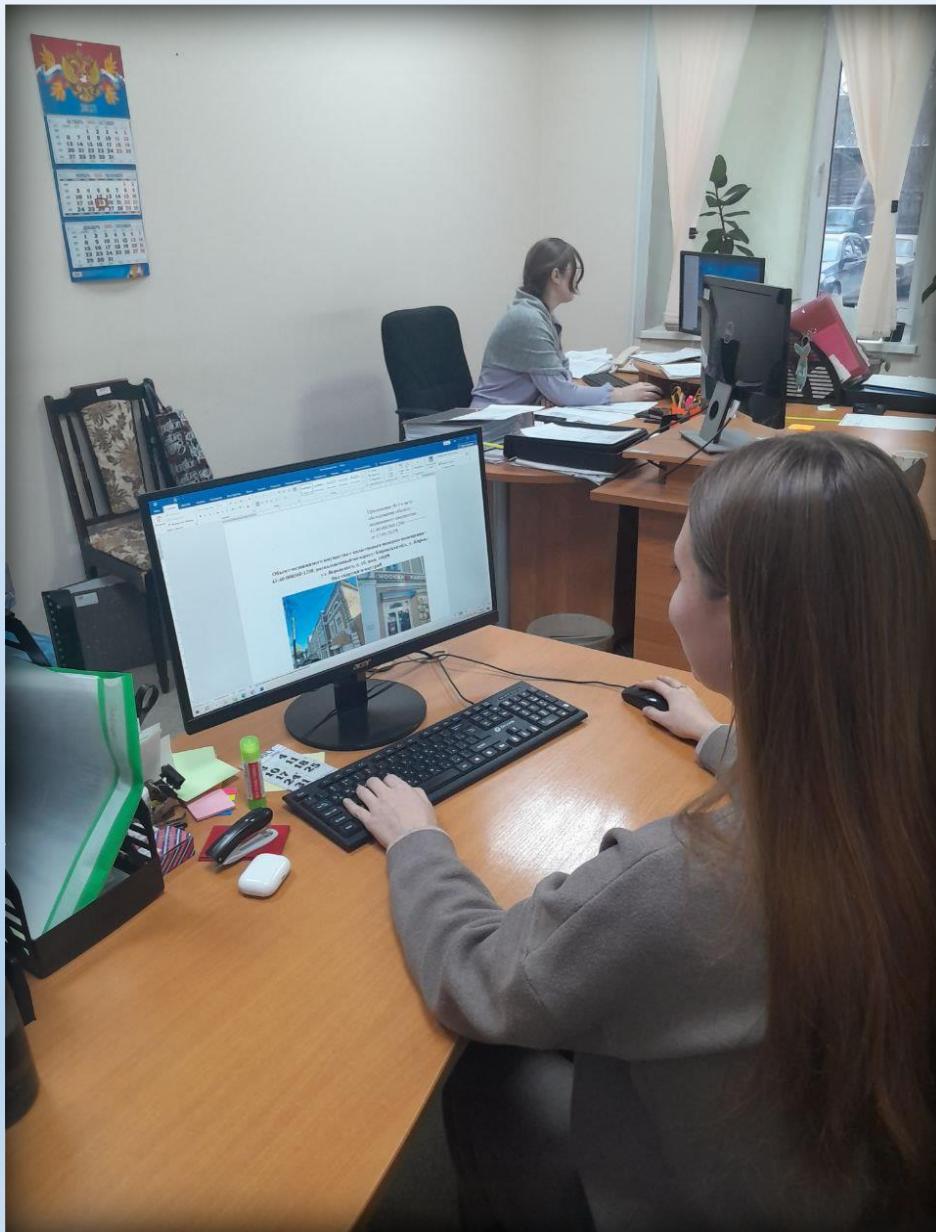
Наша работа в фокусе объектива

(подготовка к обследованию и оформление результатов)



Наша работа в фокусе объектива

(подготовка к обследованию и оформление результатов)



Наша работа в фокусе объектива

(подготовка к обследованию и оформление результатов)





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!