



**АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
(ГКО) И ИХ ВЛИЯНИЕ НА НАЛОГООБЛАГАЕМУЮ БАЗУ
И ДОХОДЫ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА
НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТОМСКА**

2013



- **Земельный кодекс РФ** от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ст.66);
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (гл. III.1 «Государственная кадастровая оценка» введена ФЗ от 22.07.2010);
- **Методические указания по ГКО** земель населенных пунктов, утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли РФ ОТ 15.02.2007 № 39;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 № 263 "Об утверждении порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости".



КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ - установленная в процессе государственной кадастровой оценки **рыночная стоимость объекта** недвижимости, **определенная методами массовой оценки**, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, **определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости** в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА (ГКО) ВКЛЮЧАЕТ :

- принятие решения о проведении ГКО;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Факторы , влияющие на качество проведения ГКО



- КТО ЗАКАЗЧИК РАБОТ?
- КТО ОЦЕНЩИК?



- СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОЦЕНКИ
- СРОК ЭКСПЕРТИЗЫ
- СРОК УТВЕРЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГКО



- ТОЧНОСТЬ ФОРМИРОВАНИЯ ПЕРЕЧНЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- МЕТОДИКА ОЦЕНКИ



**КАЧЕСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

Изменения порядка проведения ГКО



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
И УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ



РАНЕЕ ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПОРЯДОК

НОВЫЙ ПОРЯДОК

- Принятие решения о проведении ГКО. Отбор исполнителя работ и заключение с ним договора.

РОСНЕДВИЖИМОСТЬ РФ

СУБЪЕКТ РФ

- Мероприятия по определению кадастровой стоимости

ФГУП Роснедвижимости РФ
**МЕЖВЕДОМСТВЕННАЯ
КОМИССИЯ**

ОЦЕНЩИК

- Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости

РОСНЕДВИЖИМОСТЬ РФ

СРО

- Утверждение результатов ГКО

исполнитель
срок

СУБЪЕКТ РФ

НЕ ОПРЕДЕЛЁН

**10 ДНЕЙ С ДАТЫ
ПРИНЯТИЯ ОТЧЕТА**

- Опубликование результатов ГКО

исполнитель
срок

СУБЪЕКТ РФ

НЕ ОПРЕДЕЛЁН

**10 ДНЕЙ С ДАТЫ
УТВЕРЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ**

- Рассмотрение споров по результатам ГКО

В СУДЕБНОМ
ПОРЯДКЕ

В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ
ДОСУДЕБНОЕ

Деятельность Межведомственной комиссии по ГКО до введения нового порядка проведения ГКО

СОСТАВ КОМИССИИ



АДМИНИСТРАЦИЯ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ТОМСКА



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ



ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ
СОБСТВЕННОСТИ И
ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



УПРАВЛЕНИЕ ПО
НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЮ
ПО ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ



федеральное
бюро технической
инвентаризации

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ:

- Определение перечня факторов стоимости земельных участков;
- Участие в разработке нормативных актов по вопросам ГКО;
- Получение от каждого участника информации, необходимой для проведения ГКО;
- Рассмотрение промежуточных и конечных результатов ГКО;
- Привлечение научных и других организаций для проведения экспертной оценки полученных результатов ГКО.

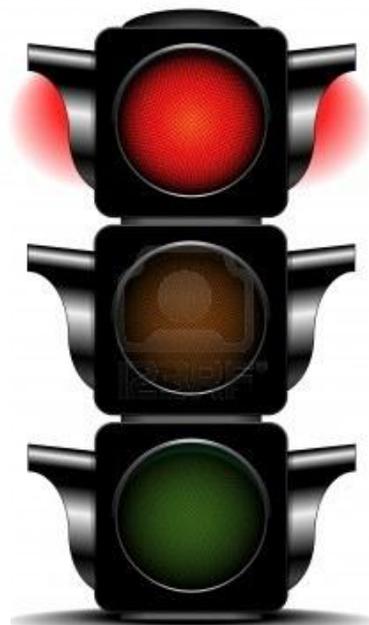
Итоги введения нового порядка проведения ГКО



- **субъект РФ определен заказчиком работ по проведению ГКО;**
- **установлена возможность передачи субъектом РФ полномочий по проведению ГКО на уровень ОМСУ;**
- закреплено за **СРО** право проведения **экспертизы отчета** об определении кадастровой стоимости;
- установлены **предельно сжатые сроки** для утверждения результатов заказчиком работ - 10 дней;
- **не определен** порядок внесения изменений в отчет (в т.ч. по инициативе заказчика работ), если на него получено положительное экспертное заключение СРО;
- установлена возможность **досудебного рассмотрения споров** по результатам определения кадастровой стоимости.

Исключена возможность участия ОМСУ в проведении оценки и работе комиссии по досудебному рассмотрению споров

ОМСУ

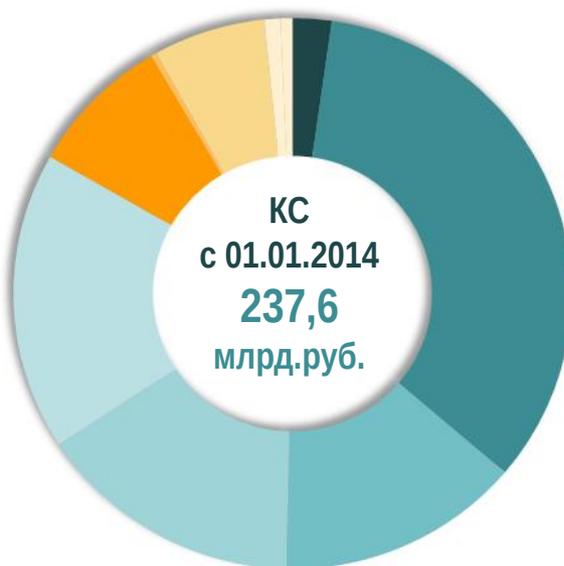
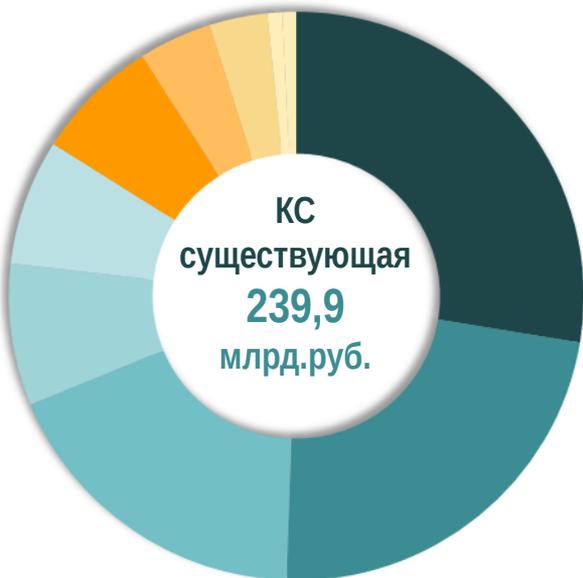


ГОСУДАРСТВЕННАЯ
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
И ДОСУДЕБНОЕ
РАССМОТРЕНИЕ
СПОРОВ

Общие результаты ГКО на территории МО Город Томск. Структура кадастровой стоимости.



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
И УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ



Несмотря на снижение общей кадастровой стоимости, по ряду групп ВРИ ЗУ произошло как кратное снижение, так и кратный рост КС

Вид разрешенного использования	Существующая КС тыс.руб.	КС с 01.01.2014 тыс.руб.	Отклонение	
			тыс. руб.	%
■ Объекты образования, культуры, здравоохранения, спорта, религии	65 628 372	5 240 566	-60 387 806	8%
■ Производственные, промышленные и административные здания	54 463 128	78 871 042	24 407 914	145%
■ Объекты торговли, общественного питания	43 285 734	32 734 777	-10 550 957	76%
■ ИЖС	19 213 623	35 773 548	16 559 926	186%
■ Многоэтажная жилая застройка	17 009 184	40 638 454	23 629 270	239%
■ Офисные здания делового и коммерческого назначения	16 649 519	19 234 996	2 585 477	116%
■ Ж/д, водные пути, автодороги, трубопроводы, ЛЭП; военные объекты	9 779 323	735 187	-9 044 136	8%
■ Гаражи/автостоянки	7 751 360	15 083 428	7 332 068	195%
■ Прочие	3 827 806	3 751 002	-76 804	98%
ВСЕГО	239 872 552	237 567 070	-2 305 482	99%

Результаты ГКО на территории МО «Город Томск»

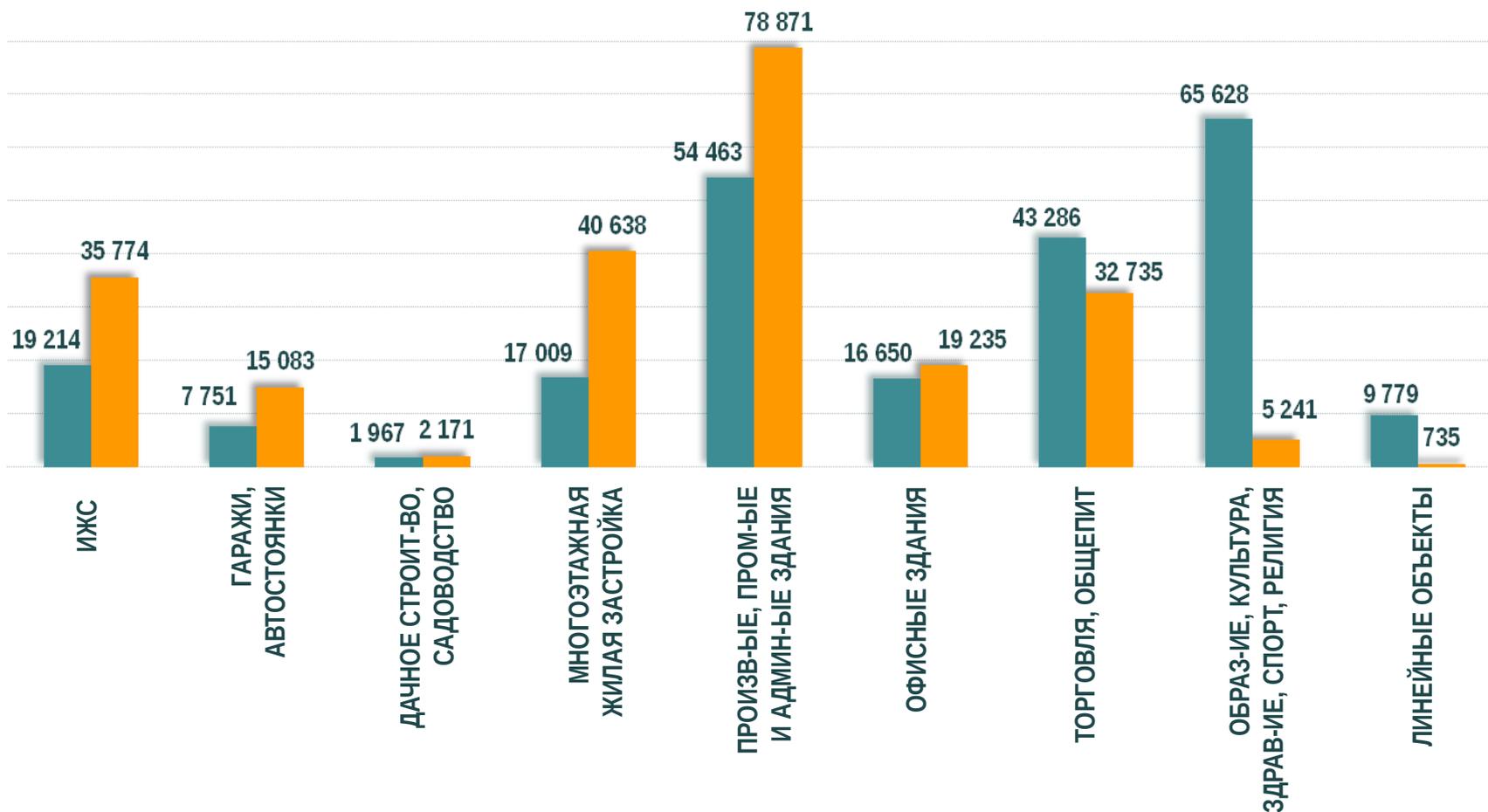
Анализ изменения кадастровой стоимости.



Кадастровая стоимость, млн.руб.

■ существующая
239,9 млрд.руб.

■ с 01.01.2014
237,6 млрд.руб.



Результаты ГКО на территории МО «Город Томск»

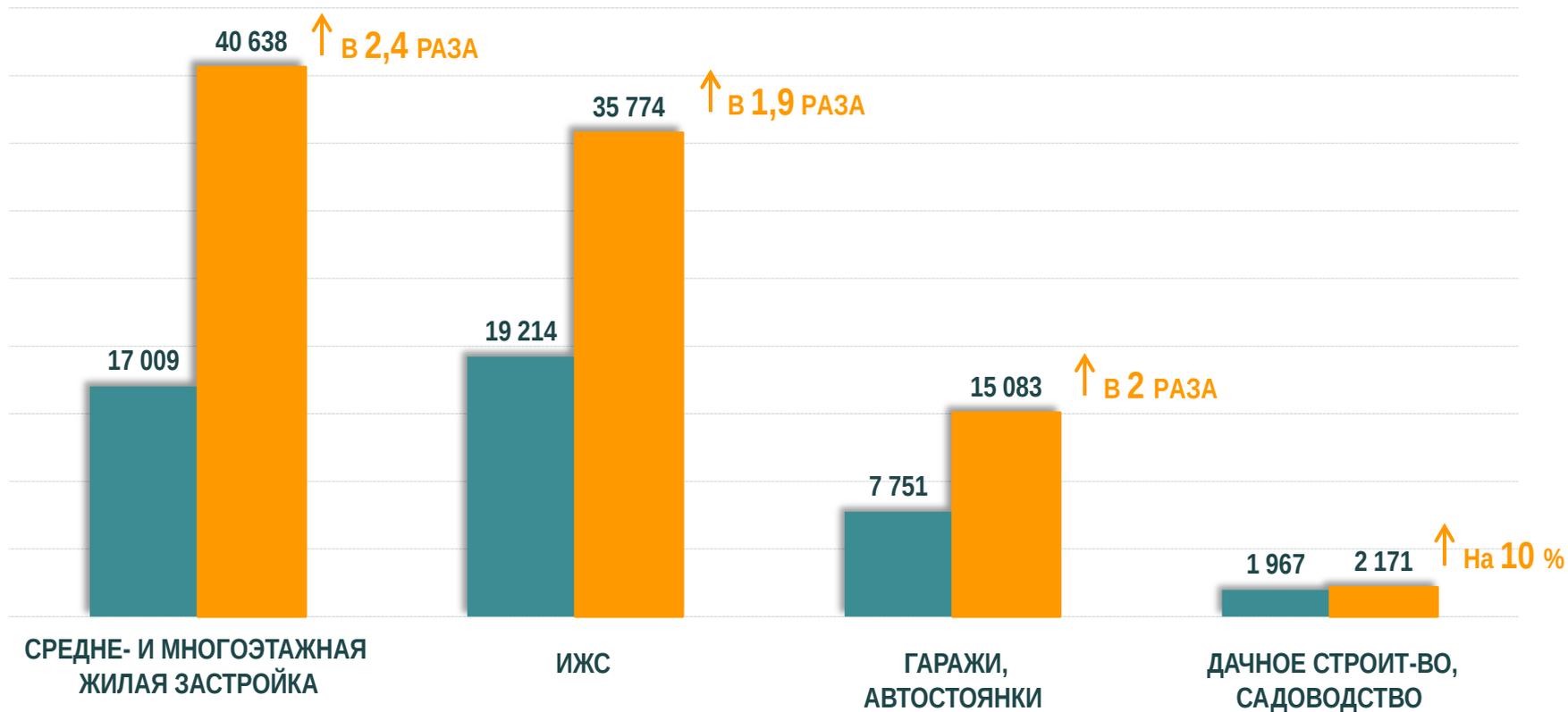
Анализ изменения кадастровой стоимости.



ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Кадастровая стоимость, млн.руб.

■ существующая ■ с 01.01.2014

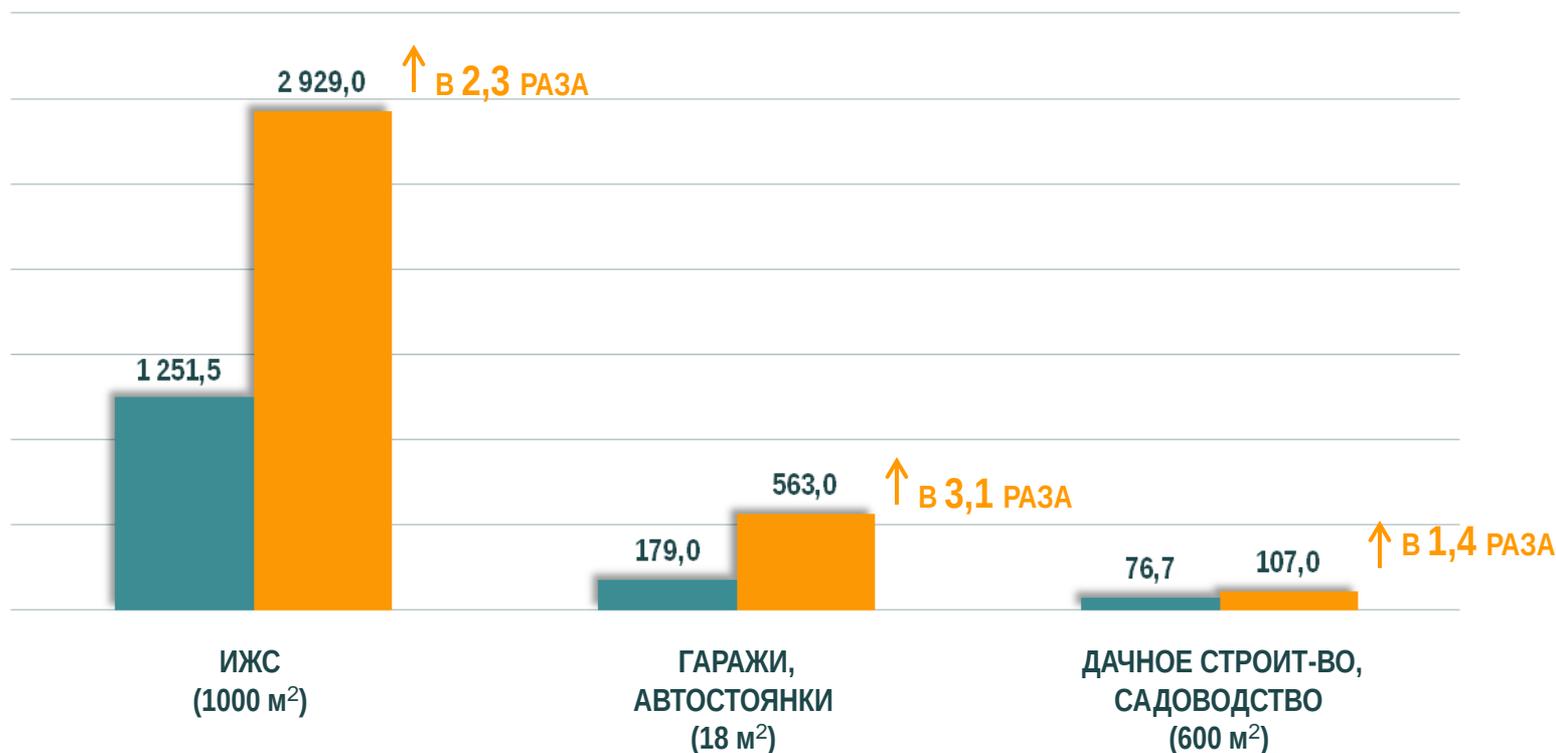


Изменение земельного налога для физических лиц на территории МО «Город Томск»

ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
(на примере стандартных
земельных участков)

Земельный налог, руб. в год.

■ существующий ■ с 01.01.2014



Результаты ГКО на территории МО «Город Томск»

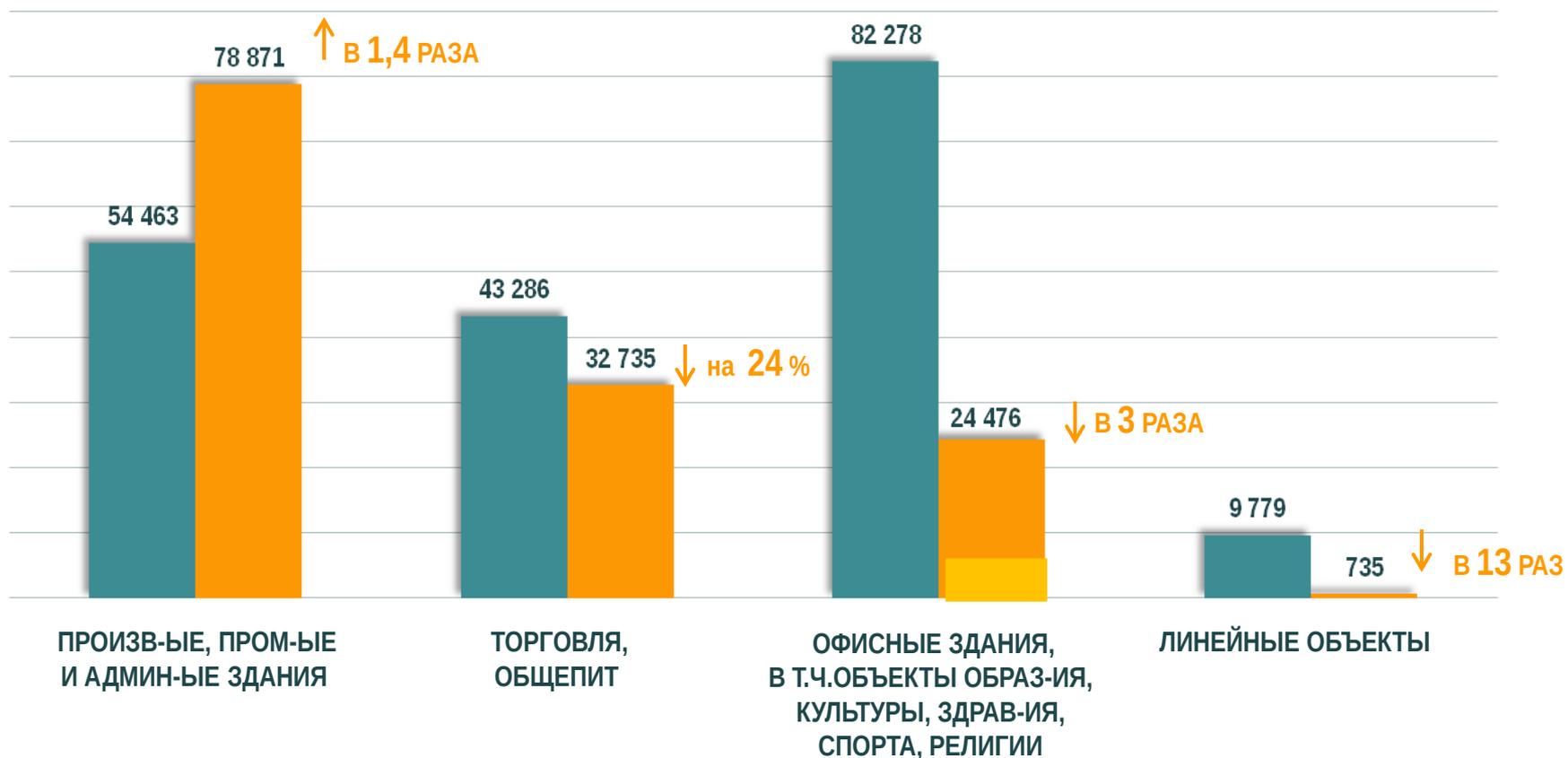
Анализ изменения кадастровой стоимости.



ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Кадастровая стоимость, млн.руб.

■ существующая ■ с 01.01.2014



Влияние изменений кадастровой стоимости на доходную часть бюджета МО «Город Томск»



млн. руб.

Наименование ВРИ ЗУ	КС (существующая)	КС, с 01.01.2014	Рост / снижение КС		
ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА					
Многоэтажная жилая застройка, ИЖС, гаражи, дачное строительство, садоводство	45 941	93 666	47 725	+103,9%	Действующая КС уже была завышена в предыдущую оценочную кампанию, в связи с чем ставки земельного налога для населения были снижены от 3 до 5 раз. Рост КС потребует дополнительного снижения налоговых ставок и не приведет к увеличению поступлений по земельному налогу
ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА					
Объекты торговли, общественного питания	43 286	32 735	-10 551	-24,4%	В отношении данных земельных участков произошло существенное снижение налогооблагаемой базы по земельному налогу, при этом действует максимально возможная ставка налога. Результат - выпадающие доходы бюджета
Объекты образования, культуры, здравоохранения, спорта, религии	65 628	5 241	-60 388	-92%	
Линейные объекты	9 779	735	-9 044	-92,5%	
Офисные здания делового и коммерческого назначения	16 650	19 235	2 585	+15,5%	В отношении данных земельных участков произошел рост КС , в связи с чем ожидается оспаривание результатов ГКО , что так же не приведет к росту доходной части местного бюджета
Производственные, промышленные и административные здания	54 463	78 871	24 408	+44,8%	
Итого по юридическим лицам	189 806	136 817	-52 990	-27,9%	
Итого	239 873	237 567	-2 305	-1%	

Структура выпадающих доходов по земельному налогу МО «Город Томск»



Расчет произведен в отношении 280 крупных налогоплательщиков г.Томска, платежи по земельному налогу которых составляют свыше 300 тыс.руб. в год с учетом действующей максимально возможной ставки налога - 1,5%.

Группа ВРИ	Выпадающие доходы по земельному налогу, млн.руб.	Удельный вес, %
Объекты образования, культуры, здравоохранения	116,0	58%
Торговля, общепит	33,0	17%
Производственные, промышленные здания	28,3	14%
Линейные объекты	18,5	9%
Офисные здания	2,7	1%
ИТОГО	200,0	100%

Ожидаемые выпадающие доходы бюджета МО «Город Томск»



Изменение доходов местных бюджетов от использования земельных ресурсов не ограничивается принятием новых результатов ГКО, но и **продолжается по мере их оспаривания в досудебном и судебном порядке**

ВЫПАДАЮЩИЕ ДОХОДЫ

по итогам ГКО

200
млн. руб.

+

досудебное и
судебное
оспаривание



Почему оспариваются результаты ГКО?

МЕТОДЫ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ при проведении ГКО - стоимость объектов оценки определяется укрупнено, исходя из характеристик их основных факторов стоимости (ВРИ, площадь, местонахождение), которые содержатся в государственном кадастре.

ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С РЫНОЧНОЙ:

- отсутствие достаточных и достоверных данных на рынке по аналогичным объектам;
- отсутствие информации о всех значимых ценообразующих факторах объекта оценки;
- информация об объектах недвижимости, содержащаяся в базе данных Росреестра носит ограниченный характер.



Землепользователь, который не согласен с величиной кадастровой стоимости объекта, **может заказать проведение независимой рыночной оценки** и обратиться в досудебном и судебном порядке с требованием **установить величину кадастровой стоимости конкретного земельного участка равную его рыночной стоимости.**

Новшество - досудебное рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости



Приказ Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 № 263
"Об утверждении порядка создания и работы комиссии по
рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости"

Состав комиссии

- территориальный орган Росреестра
- орган кадастрового учета
- орган исполнительной власти субъекта РФ
- национальный совет по оценочной деятельности

Основания для рассмотрения заявления

определена на основании **ошибочно указанных сведений**

- **рыночная стоимость** объекта **отличается** от его кадастровой стоимости **не более чем на 30%** (за исключением случаев наличия положительного экспертного заключения СРОО)

Практика Томской области

- **создана** комиссия
- **заявлений не поступало**

Предложения по внесению изменений в существующий порядок ГКО



- Включить деятельность **Межведомственной комиссии** в порядок проведения ГКО;
- Утвердить **единые методологические подходы** к группировке земельных участков по ВРИ и **единые методы оценки** для каждой группы ВРИ при проведении ГКО;
- Наделить **заказчика работ** правом **рассмотрения результатов ГКО** (до проведения экспертизы СРО). Срок – не менее 30 дней;
- **Увеличить срок утверждения результатов** органами исполнительной власти субъектов РФ с **10 до 30 дней**;
- **Возможность внесения изменений в отчёт** оценщика по инициативе заказчика даже при наличии положительного заключения СРО;
- **Включить ОМСУ в Комиссию** по досудебному рассмотрению споров.
- Предусмотреть **обязательное наличие заключения СРО** (членом которой была проведена ГКО) для использования в работе Комиссии по досудебному рассмотрению споров о результатах ГКО

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ

Николайчук Николай Алексеевич
Тел.: (3822) 52-68-99
г. Томск, пр. Ленина, 73



**АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
(ГКО) И ИХ ВЛИЯНИЕ НА НАЛОГООБЛАГАЕМУЮ БАЗУ
И ДОХОДЫ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА
НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТОМСКА**

2013