



Взаимодействие с органами местного самоуправления

ГБУ МО «Центр кадастровой оценки»

15 мая 2018

Анализ перечня

Количество земельных участков по сегментам методики 3,87 млн



- 0. Нет группы (идет уточнение в ОМС), 9 305 ЗУ, 0,24%
- 1. Сельскохозяйственное использование, 84 171 ЗУ, 2,17%
- 2. Жилая застройка (средне- и многоэтажная), 34 206 ЗУ, 0,88%
- 3. Общественное использование, 23 024 ЗУ, 0,59%
- 4. Предпринимательство, 37 827 ЗУ, 0,98%
- 5. Отдых (рекреация), 7 149 ЗУ, 0,18%
- 6. Производственная деятельность, 115 588 ЗУ, 2,99%
- 7. Транспорт, 61 230 ЗУ, 1,58%
- 8. Обеспечение обороны и безопасности, 346 ЗУ, 0,01%
- 9. Охраняемые природные территории, 3 115 ЗУ, 0,08%
- 10. Использование лесов, 325 ЗУ, 0,01%
- 11. Водные объекты, 735 ЗУ, 0,02%
- 12. Специальное, ритуальное использование, 2 902 ЗУ, 0,07%
- 13.1 Малоэтажная жилая застройка, 1 626 750 ЗУ, 42,03%
- 13.2 Сады, огороды и дачи, 1 850 430 ЗУ, 47,81%
- 14. Иное использование, 13 185 ЗУ, 0,34%

Преобладают (90%) - сады, огороды, дачи и ИЖС (13 сегмент)

Наименьшее – Оборона, Лес, Вода (8, 10 и 11 сегменты)

Анализ сведений ЕГРН о земельных участках



| | Имеются | Отсутствуют |
|----------------------------|--------------|----------------------|
| Границы земельных участков | 2 572 318 ЗУ | 1 297 970 (33,5%) ЗУ |
| Границы населенных пунктов | 558 НП | 5 420 (90,6%) НП |
| Виды использования | 3 857 106 ЗУ | 13 182 (0,3%) ЗУ |

Погрешность оценки в связи с отсутствием сведений

Количество объектов кап. строительства по группам методики 8,38 млн



- 1. Многоквартирные дома, 2 921 648, 35,04%
- 2. Малоэтажные жилые дома, 3 251 958, 39%
- 3. Гаражи, стоянки, 645 576, 7,74%
- 4. Коммерция, 63 525, 0,76%
- 5. Гостиницы, пансионаты, 69 999, 0,84%
- 6. Административные объекты, 18 836, 0,23%
- 7. Производство, 211 779, 2,54%
- 8. Социальные объекты, 268 535, 3,22%
- 9. Прочие объекты, 425 601, 5,1%
- 10. Сооружения, 452 066, 5,42%
- 11. Множественная, 8 148, 0,1%

Преобладают (73%) – квартиры и жилые дома (1 и 2 сегменты)
Наименьшее – административные объекты (6 сегмент)

Анализ сведений ЕГРН об объектах кап. строительства



| | Имеются | Отсутствуют |
|---|-----------|-----------------|
| Сведения о годе постройки (для зданий) | 1 302 265 | 1 672 808 (56%) |
| Сведения об этажности (для зданий) | 2 601 763 | 373 310 (12%) |
| Сведения о материале стен (для зданий) | 510 192 | 2 464 881 (82%) |
| Сведения о родительском объекте (для помещений) | 4 755 310 | 187 438 (4%) |

Погрешность оценки в связи с отсутствием сведений

Запросы в ОМС

Положения законодательства

| | |
|---|---|
| Ст. 12 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» | <p>Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке</p> <p>Органы местного самоуправления и подведомственные им организации предоставляют исходную информацию, необходимую для государственной кадастровой оценки в сроки, установленные Законом (в течение двадцати рабочих дней со дня получения данного запроса).</p> |
| Методические указания о государственной кадастровой оценке (Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 | Необходимо учитывать максимально полные сведения: о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости. |

Сведения о сельских НП. Пример формы сбора

| № п/п | Наименование муниципально го района (городского округа) | Наименование поселения | Наименовани е населенного пункта | Расстояние от населенного пункта до МКАД | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы | Расстояние от населенного пункта до ближайшей железной дороги промышленного назначения (транзитной; промышленной, тупиковой к производству и т.п.). | Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта | Наименование и тип водного объекта (река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.). | Наличие в населенном пункте образовательной школы | ... |
|-------|--|---------------------------|--|---|---|---|---|---|---|---|--|-----|
| | | | | км. | км. | км. | км. | да/нет | текст* | да/нет | да/нет | ... |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | ... |
| 1 | Можайский | Борисовское СП | дАксентьево | 105 | 13,5 | 17,5 | | да | | да | нет | |
| 2 | Можайский | Борисовское СП | дАлексеенки | 107 | 18 | 22 | | да | | нет | нет | |
| 3 | Можайский | Борисовское СП | дАндреевское | 106 | 18,3 | 22,5 | | да | | да | нет | |
| | | | | | | | | | | | | |
| N | Можайский | Борисовское СП | дБараново | 127 | 36,3 | 40,5 | | да | | да | нет | |

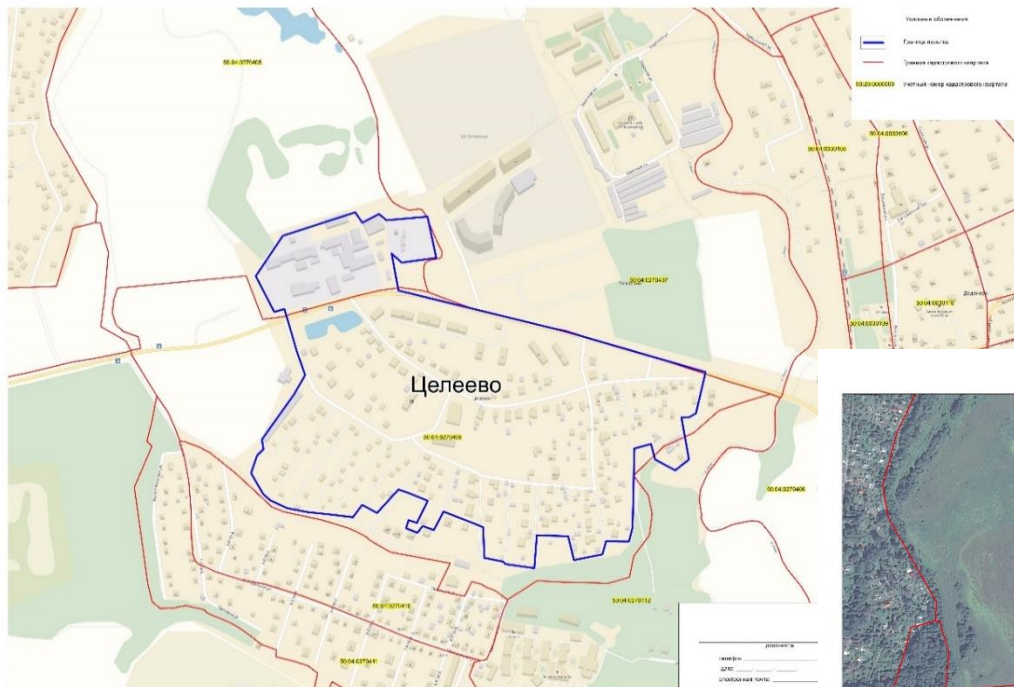
Сведения о ГНП. Характеристика собираемых сведений

| Тип сведений | Состав сведений | Формат предоставления сведений |
|---------------------------|---|--|
| Картографические сведения | <ol style="list-style-type: none"> 1.Граница населенного пункта 2.Районы населенного пункта (территориальное деление населенного пункта) 3.Административный центр населенного пункта 4.Водные объекты 5.ЖД вокзалы, станции, платформы 6.Основные дороги населенного пункта 7.Улицы населенного пункта 8.Обеспеченность территории центральными коммуникациями 9.Государственные поликлиники, больницы 10.Государственные школы и детские сады. 11.Рекреационные зоны, их наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее). Санитарно-защитные полосы не подлежат учету 12.Остановки общественного транспорта 13.Общественно-деловой центр населенного пункта 14.Историко-культурный центр населенного пункта 15.Локальные центры, положительно/отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости | <p>Векторные карты</p> <p>Формы сбора в файлах Word</p> <p>Формы сбора в бумажном виде</p> |
| Семантические сведения | <ol style="list-style-type: none"> 1.Расстояние от населенного пункта до МКАД 2.Расстояние от населённого пункта до центра муниципального района (городского округа) 3.Численность населения в населенном пункте 4.Направление от г Москвы по сторонам света 5.Направление от г Москвы по основным шоссе 6.Количество объектов торговли в населенном пункте | <p>Форма сбора в файле Word</p> |

Сведения о границах поселков с индивидуальным расчетом

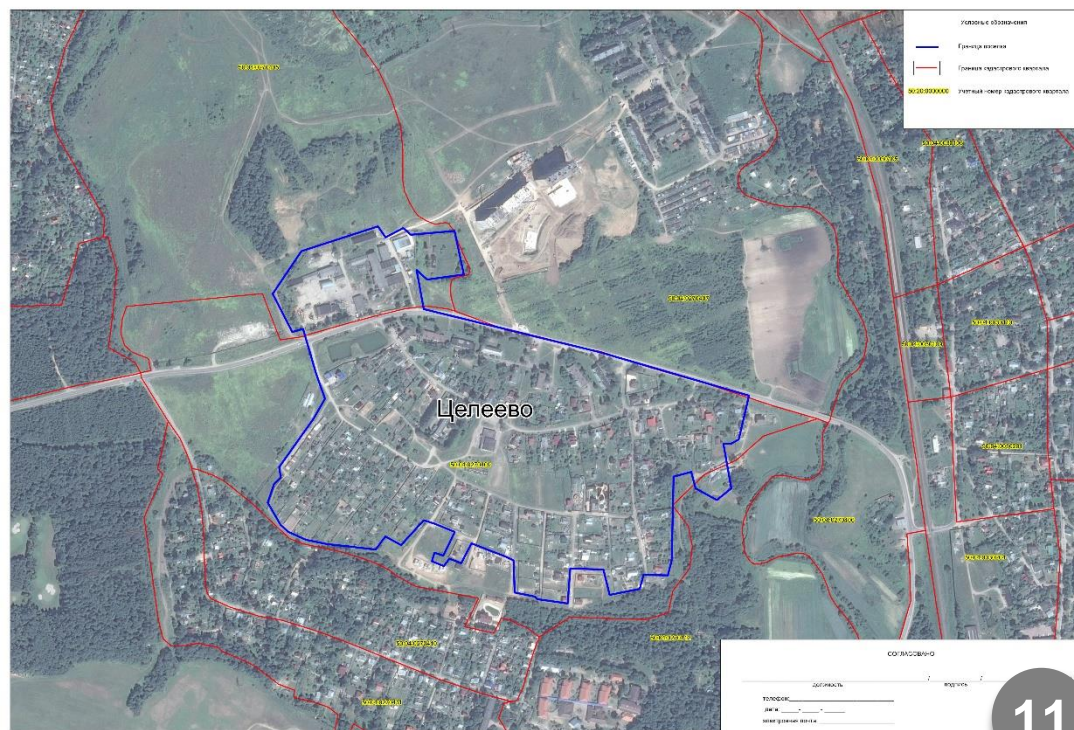
Характеристика собираемых сведений

Граница поселка "Целеево"



Необходимо проверить информацию о границах каждого поселка и при необходимости актуализировать и (или) дополнить.

Граница поселка "Целеево"



Сведения о садоводческих, огороднических, дачных объединениях и коттеджных поселках

Характеристика собираемых сведений

1. Форма сбора сведений о значениях ценообразующих факторов по садоводческим, огородническим, дачным объединениям и коттеджным поселкам (фрагмент)

| № п/п | Наименование и тип объединения | Наименование и тип объединения в случае изменения одного из параметров | Наименование муниципального района (городского округа) | Кадастровый квартал | Кадастровый квартал из кадастрового номера земельных участков | Вид объединения 3-садоводческое и огородническое объединение; 2-дачное объединение; 1-коттеджный поселок | Вид покрытия подъездной дороги: 3-твердое (асфальт, бетон); 2-гравийное; 1-полевая дорога | Возможность подтопления и/или заболенности (более чем у 50% участков); 1-есть; 0-нет | Доступность остановок общественного транспорта (до 30 минут ходьбы): 3-при наличии автобусного, ж/д, водного транспорта; 2-двух любых видов транспорта; 1-одного вида транспорта; 0-при отсутствии транспорта | Число рейсов общественного транспорта (всех видов) |
|-------|--------------------------------|--|--|---------------------|---|---|--|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | ДНТ Гранат | | Городской округ Балашиха | 50:15:0050507 | 50:15:0050507 | | | | | |
| 2 | ДНТ Забота-2 | | Городской округ Балашиха | 50:15:0000000 | 50:15:0000000 | | | | | |
| 3 | ДНТ Забота-2 | | Городской округ Балашиха | 50:15:0041201 | 50:15:0041201 | | | | | |
| 4 | ДНТ Забота-2 | | Городской округ Балашиха | 50:15:0041203 | 50:15:0041203 | | | | | |

2. Уточнение принадлежности земельных участков к садоводческим, огородническим, дачным объединениям и коттеджным поселкам

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Кадастровый квартал | Площадь земельного участка, кв.м. | Категория земель | Разрешенное использование по документу | Разрешенное использование по справочнику | Неформализованное описание (местоположения) | Код расчета вида использования* | № п/п объединения из Формы №1 | Наименование и тип объединения из Формы №1 |
|-------|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------|--|---|--|---------------------------------|-------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | 50:15:0000000:129 | 50:15:0000000 | 453 | Земли населенных пунктов | для благоустройства и озеленения | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Московская область, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, ул. Лесные поляны, д. 36 | 13:011 | | |
| 2 | 50:15:0000000:13387 | 50:15:0000000 | 349 | Земли населенных пунктов | для дачного строительства | Для дачного строительства | Московская область, город Балашиха, деревня Соболиха, улица Садовая, владение 58 | 13:031 | | |
| 3 | 50:15:0000000:133682 | 50:15:0000000 | 300 | Земли населенных пунктов | Для ведения садоводства | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Московская область, Балашихинский район, садоводческое некоммерческое товарищество "Металлург", уч.539 | 13:011 | | |

Вид использования ЗУ

п. 3.2 Приказа Минэкономразвития РФ
от 12.05.2017 N 226
(Методические указания)

Вид использования объектов недвижимости заполняется
бюджетным учреждением на основе приложения N 1 к
методическим указаниям

Сегменты из методики

1. *Сельскохозяйственное использование (41)*
2. *Жилая застройка (6)*
3. *Общественное использование (53)*
4. *Предпринимательство (24)*
5. *Отдых (рекреация) (11)*
6. *Производственная деятельность (76)*
7. *Транспорт (12)*
8. *Обеспечение обороны и безопасности (3)*
9. *Охраняемые природные территории и благоустройство (14)*
10. *Использование лесов (6)*
11. *Водные объекты (4)*
12. *Специальное, ритуальное исп-ие (7)*
13. *Сады, огороды, дачи и ИЖС (13)*
14. *Иное использование (1)*

Всего 271 кодов вида использования

Фрагмент Приложения 1 к методическим указаниям

| Наименование вида использования | Код расчета вида использования | Код вида разрешенного использования в соответствии с классификатором |
|---|--------------------------------|--|
| 1. СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование» | 01:000 | 1.0 |
| Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020-01.060 | 01:010 | 1.1 |
| Выращивание зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 01:020 | 1.2 |
| Овощеводство в открытом грунте | 01:031 | 1.3 |
| ... | | |

Вид использования – это код из приложения 1 к методическим указаниям

Вид использования ОКС

Группы ОКС из Методики

1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)(6)
2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ(7)
3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта (11)
4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения (13)
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения (17)
6. Административные и бытовые объекты (9)
7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений (32)
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты (52)
9. Прочие объекты (7)
10. Сооружения (37)

Фрагмент Приложения 2 к методическим указаниям

| Функциональная группа | Подгруппа |
|--|-----------|
| Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 0100 |
| Дома жилые экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир) | 0101 |
| Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями | 0102 |
| Дома жилые повышенной комфортности (дома с небольшим количеством малогабаритных квартир, дома класса комфорт) | 0103 |
| Дома жилые повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями | 0104 |
| Дома бизнес-класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правило, расположены в престижных районах застройки) | 0105 |
| Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями | 0106 |

Всего кодов вида использования 191

Вид использования ОКС – это код подгруппы из приложения 2 к методическим указаниям

Основные проблемы сбора информации

Некоторые проблемы и способы их решения

| Ситуация | Решение ситуации Учреждением |
|--|--|
| Разные ответственные за представления сведений (большое количество контактов) | В целях наиболее эффективной организации работы в рамках проведения кадастровой оценки органы местного самоуправления распорядительным актом назначают ответственных исполнителей за организацию взаимодействия и исходную информацию при проведении государственной кадастровой оценки |
| Большое количество вопросов от органов местного самоуправления (ОМС) | Взаимодействие с органами местного самоуправления предпочтительно построить следующим образом: 1 Общие совещания с исполнителями и ответственными ОМС, где освещаются принципы заполнения форм сбора; 2 Проведение Учреждением ВКС по принципу заполнения форм сбора и ответы на вопросы; 3 Консультирование ОМС всеми возможными способами: e-mail, телефонная связь и т.д. |
| Информация, представленная муниципальным образованием (МР или ГО) противоречит информации, представленной поселением | Решаем ситуацию в рабочем порядке с представителем от муниципального образования. Как правило, информация, представленная муниципальным образованием, наиболее точная, так как ряд полномочий остался у муниципального образования и не были переданы в поселения (территориальные отделы). Помимо этого все запросы Учреждения идут на глав муниципальных образований, поэтому приоритет в исходной информации отдается муниципальному образованию. |

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ