



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

Государственное бюджетное учреждение
Ленинградской области
«Ленинградское областное учреждение
кадастровой оценки»
(ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»)

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
д. 68, лит. А, оф. 515-517
Тел.: (812) 456-36-54
Факс: (812) 456-36-54
E-mail: info@lenkadastr.ru

07.10.2019 № 931-И-19
На № _____ от _____

Р. Я. Якимович
(привез от нас
свердлов)

Главам администраций
муниципальных районов
Ленинградской области

18.10.19
[Signature]

Главе администрации
Сосновоборского городского округа
Ленинградской области

Уважаемые коллеги!

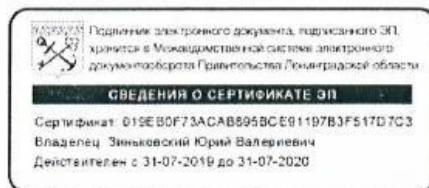
Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» (далее – Учреждение) информирует о том, что приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» (далее - приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318) утвержден новый порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости бюджетным учреждением, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, созданным субъектом Российской Федерации.

Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> 24.09.2019 и вступает в силу 05.10.2019.

Форма декларации о характеристиках объекта недвижимости, предусмотренная приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318, размещена на официальном сайте Учреждения 04.10.2019.

Просим довести указанную информацию до глав администраций городских и сельских поселений муниципальных районов Ленинградской области.

Директор



Ю.В. Зиньковский

01-3394

Исп. М.Г. Ильясов
тел. (812) 456-36-54



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

Государственное бюджетное учреждение
Ленинградской области
«Ленинградское областное учреждение
кадастровой оценки»
(ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»)

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
д. 68, лит. А, оф. 515-517
Тел.: (812) 456-36-54
E-mail: info@lenkadastr.ru

17.10.2019 № 965-И-19
На № _____ от _____

Рябинина И.В.
17.10.2019
(фотом)

Главам администраций
муниципальных районов и
Сосновоборского городского округа
Ленинградской области

Копия:
председателю Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом

Салтыкову Э.В.

Уважаемые коллеги!

Во исполнение распоряжения Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 565-р в 2019 году в Ленинградской области проводится государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) следующих категорий земель:

- водного фонда;
- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов.

Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» (далее – Учреждение) 22 октября 2019 года заканчивает прием замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, информация о котором содержится в промежуточных отчетных документах.

Необходимо отметить, что погрешности в определении кадастровой стоимости, связанные с наличием некорректных сведений в выгруженном Росреестром перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, не являются ошибкой, допущенной Учреждением при проведении государственной кадастровой оценки.

Учреждение повторно рекомендует правообладателям проверить имеющиеся в Едином государственном реестре объектов недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о принадлежащих им объектах недвижимости и в случае необходимости

обратиться в Управление Росреестра по Ленинградской области с заявлением о внесении необходимых изменений.

Обращаем внимание на то, что Учреждение не наделено полномочиями по установлению вида разрешенного использования земельных участков и назначения объектов капитального строительства. Данные сведения содержатся в ЕГРН и наряду с информацией, дополнительно полученной Учреждением от правообладателей объектов недвижимости, а также органов местного самоуправления (далее – ОМСУ), исполнительных органов государственной власти и из иных источников, используются при определении кадастровой стоимости. На основании собранной информации каждому объекту недвижимости присваивается расчетный код вида использования, направляемый на согласование в ОМСУ и в уполномоченный на проведение государственной кадастровой оценки орган.

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации предварительные результаты ГКО подготовлены в полном соответствии с требованиями действующего законодательства и проанализированы на предмет возможности исключения превышения уровня кадастровой стоимости над уровнем рыночной стоимости. Проведенное специалистами Учреждения ценовое и оценочное зонирование территорий для разных сегментов рынка наглядно показало, что предварительные результаты кадастровой оценки находятся в диапазоне рыночной стоимости и, как правило, не превышают средние значения этого диапазона.

В настоящее время ОМСУ направляют в Учреждение информацию по уточнению видов разрешенного использования земельных участков. Учреждение обязано проводить проверку, представленной информации, в том числе с помощью открытых источников, и приложить представленные документы к финальному отчету. От ОМСУ поступает разнонаправленная информация, ориентированная как на увеличение, так и на уменьшение кадастровой стоимости земельных участков. Учреждение обрабатывает поступившие данные и в случае подтверждения информации принимает решение об их учете.

Тем не менее администрациями отдельных муниципальных образований в адрес Учреждения направляется ряд однотипных «замечаний», не содержащих детальной информации по объекту недвижимости, а отражающих лишь факт роста (уменьшения) величины кадастровой стоимости конкретных земельных участков. Необходимо отметить, что по результатам рассмотрения замечаний, суть которых отражает только несогласие с ростом (уменьшением) кадастровой стоимости относительно действующего уровня, Учреждением может быть подготовлен отказ в учете замечания, если новая кадастровая стоимость не превышает рыночный уровень цен на 01.01.2019. Рекомендуем вместе с обращением о несогласии в определении кадастровой стоимости направлять в Учреждение подтверждающие документы.

Распоряжением Правительства Ленинградской области от 27.12.2018 № 727-р в 2020 году будет проведена государственная кадастровая оценка следующих категорий земель:

- промышленного и иного специального назначения;

- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда.

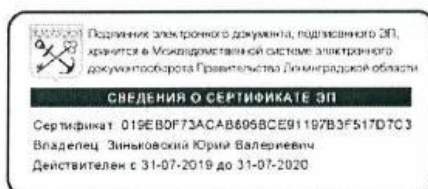
В связи с этим считаем необходимым напомнить правообладателям о предоставленной статьей 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – 237-ФЗ) возможности направить в Учреждение декларацию о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

В ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки 2020 года Учреждение будет направлять запросы о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности, в организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и ОМСУ, а также в подведомственные им организации. В соответствии с требованиями части 6 статьи 14 237-ФЗ указанные органы обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу Учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.

Считаем необходимым обратить внимание правообладателей на порядок подготовки и направления в Учреждение обращений об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, регламентированный положениями статьи 21 237-ФЗ, а также на возможность получения разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и досудебного урегулирования споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии со статьями 20, 22 237-ФЗ.

Директор

Ю.В. Зиньковский



Исп.: Балинский А.А.
 (812) 456-36-54



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-13-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

03.09.2019 № 15-01140/19

на №

01

Ленинградский областной комитет
по управлению государственным
имуществом

ул. Лафонская, д. 6, лит. А,
г. Санкт-Петербург, 191124



Уведомление о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету об итогах государственной кадастровой оценки

В соответствии с пунктом 9 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Росреестром проведена проверка промежуточных отчетных документов, представленных с письмом государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 28.08.2019 № 822-И-19.

По результатам проведенной проверки составлен акт проверки от 03.09.2019 № 2019-47/2 (копия прилагается).

Приложение: на 8 л.

Начальник Управления
оценки объектов недвижимости

М.Н. Конокотин

Лихачева Анастасия Александровна
(495) 531-08-00, доб. 11-83

Акт проверки
соответствия материалов требованиям законодательства в целях
размещения предварительных отчетных документов в фонде данных
государственной кадастровой оценки

«03» сентября 2019 г.

№ 2019-47/2

Наименование субъекта Российской Федерации: Ленинградская область.

Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки: распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 565-р «О проведении государственной кадастровой оценки в Ленинградской области».

Реквизиты письма о направлении материалов: письмо государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 28.08.2019 № 822-И-19.

Дата поступления материалов в Росреестр: 29.08.2019.

Соответствие порядка направления промежуточных отчетных документов
требованиям статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ
«О государственной кадастровой оценке»

№ п/п	Требование	Результат проверки	Замечание
1	Представление сведений о месте размещения промежуточных отчетных документов на официальном сайте бюджетного учреждения	соответствует	-
2	Размещение промежуточных отчетных документов на официальном сайте бюджетного учреждения, в том числе возможность скачивания материалов	соответствует	-
3	Соответствие материалов, размещенных на официальном сайте бюджетного учреждения, материалам, предоставленным для проверки на электронном носителе в форме электронного документа	соответствует	-

Соответствие предоставленных материалов требованиям к отчету об итогах государственной кадастровой оценки в отношении промежуточных отчетных документов

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
1	Структура отчета соответствует требованиям	п. 3 требований	соответствует	-
2	Основная часть отчета должна быть подписана работниками бюджетного учреждения, непосредственно осуществившими определение кадастровой стоимости, руководителем такого бюджетного учреждения	п. 6 требований	соответствует	-
3	В отчете указывается наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка	пп. "а" п. 7 требований	соответствует	-
4	В отчете указываются реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки	пп. "б" п. 7 требований	соответствует	-
5	В отчете указываются реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) отчета	пп. "в" п. 7 требований	соответствует	-
6	В отчете указывается дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости	пп. "г" п. 7 требований	соответствует	-

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
7	В отчете указывается перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер)	пп. "д" п. 7 требований	соответствует	-
8	В отчете приводится схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание	пп. "е" п. 7 требований	соответствует	-
9	В отчете указываются сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководители такого бюджетного учреждения	пп. "ж" п. 7 требований	соответствует	-
10	В отчете указываются сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости	пп. "з" п. 7 требований	соответствует	-
11	В отчете содержится анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости	пп. "а" п. 8 требований	соответствует	-
12	В отчете указано описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования	пп. "б" п. 8 требований	соответствует	-
13	В отчете указано обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки	пп. "в" п. 8 требований	соответствует	-

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
14	В отчете указано обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями	пп. "г" п. 8 требований	соответствует	-
15	В отчете указано обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных методическими указаниями	пп. "д" п. 8 требований	соответствует	-
16	В отчете указано обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	пп. "е" п. 8 требований	соответствует	-
17	В отчете содержится информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости	пп. "ж" п. 8 требований	соответствует	-
18	Наличие в заключительной главе отчета информации об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости	п. 9 требований	соответствует	-
19	В отчете содержится копия решения о проведении государственной кадастровой оценки	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-
20	В отчете содержатся результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, полученной в ходе мероприятий по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
21	В отчете представлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-
22	В отчете содержатся результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-
23	В отчете содержится информация о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации и причин ее неполучения)	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-
24	В отчете представлены исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, картографические материалы и другие графические материалы, таблицы	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-
25	В отчете представлены результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость)	пп. "а" п. 10 требований	соответствует	-

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
26	В отчете представлены сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
27	Наличие в отчете результатов оценочного зонирования	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
28	В отчете представлены результаты группировки объектов недвижимости (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
29	Наличие обоснования использованных при определении кадастровой стоимости моделей с описанием их структуры	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
30	Наличие сведений о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
31	Наличие сведений о величине кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости)	пп. "б" п. 10 требований	соответствует	-
32	Наличие сведений о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально	пп. "в" п. 10 требований	соответствует	-
33	Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен, представлены в отдельном приложении к отчету	пп. "е" п. 10 требований	соответствует	-

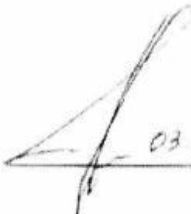
№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
34	Основная часть отчета, составленная в форме электронного документа на электронном носителе, подписана усиленной квалифицированной электронной подписью в формате, обеспечивающем просмотр и копирование подписанных электронных документов без использования специальных программных средств	п. 6 требований	соответствует	-
35	Приложения к отчету включают файлы в формате XML, содержащие в том числе систематизированные сведения о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, и результатах определения кадастровой стоимости в установленном объеме	пп. "д" п. 10 требований	соответствует	-
36	Приложения к отчету составлены на электронном носителе в форме упакованных (архивированных) электронных документов	п. 11 требований	соответствует	-
37	Каждое из приложений к отчету подписано усиленной квалифицированной электронной подписью работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителем такого бюджетного учреждения в формате, обеспечивающем просмотр и копирование подписанных электронных документов без использования специальных программных средств	п. 11 требований	соответствует	-
38	Основная часть отчета составлена на электронном носителе, текстовые части, таблицы приложений к отчету сформированы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) в версии, актуальной на дату составления отчета	п. 12 требований	соответствует	-

№ п/п	Требование к отчету	Ссылка на положение требований	Результат проверки	Замечание
39	XML-файлы сформированы на основе актуальной версии XML-схем	п. 13 требований	соответствует	-
40	XML-файлы сформированы в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень объектов недвижимости	п. 13 требований	соответствует	-

Проверку провели:

Главный специалист-эксперт отдела информационного сопровождения в сфере государственной кадастровой оценки
Управления оценки объектов недвижимости
Росреестра

Лихачева А.А.


03 09 2019

Ведущий специалист-эксперт отдела методического обеспечения и анализа в сфере государственной кадастровой оценки
Управления оценки объектов недвижимости
Росреестра

Коновалова О.О.



Акт проверки составлен в 2-х экземплярах:

экз. № 1 – Росреестр;

экз. № 2 – Государственное бюджетное учреждение, уполномоченное на определение кадастровой стоимости.

№ экз. 2

Копия акта проверки направляется в уполномоченный орган власти субъекта Российской Федерации, который принял решение о проведении государственной кадастровой оценки.

16.10.19