

ПРОТОКОЛ
заседания Общественного совета
при Департаменте управления имуществом Ивановской области
г. Иваново, пер.Пограничный, 18

№ 1/2023

от 30.03.2023

Присутствовали:**Члены Общественного Совета:**

Астраханцев Геннадий Викторович – член Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», выдвинут Ивановским региональным отделением Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

Соловьев Андрей Юрьевич – директор Частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «ПромЭнергоБезопасность», самовыдвиженец

Коньков Павел Алексеевич – генерального директора Союза промышленников и предпринимателей Ивановской области (Ивановского регионального отделения РСПП), выдвинут Союзом промышленников и предпринимателей Ивановской области

Жильцов Кирилл Алексеевич – член Общественной палаты Ивановской области, председатель Комиссии по ЖКХ Общественной палаты Ивановской области, выдвинут Общественной палатой Ивановской области

Королева Елена Станиславовна – представитель Регионального союза «Ивановское областное объединение организаций профсоюзов», заведующая финансовым отделом – главный бухгалтер Регионального союза «Ивановское областное объединение организаций профсоюзов», выдвинута Региональным союзом «Ивановское областное объединение организаций профсоюзов».

от Департамента управления имуществом Ивановской области:

Роцин Сергей Юрьевич- начальник Департамента

Горшкова Оксана Евгеньевна – заместитель начальника Управления земельно-имущественных отношений Департамента

от ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки»:

Мочалов Дмитрий Сергеевич - директор ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки»

Повестка заседания общественного совета при Департаменте:

1. Избрание председателя Общественного совета, заместителя председателя Общественного совета, секретаря Общественного совета;

2. Общественная оценка итогового отчета о деятельности Департамента управления имущества Ивановской области за 2022 год, общественная оценка итогового отчета о деятельности Государственного бюджетного учреждения Ивановской области «Центр кадастровой оценки» за 2022 год;

3. Рассмотрение и утверждение Общественным советом доклада об антимонопольном комплаенсе за 2022 год, подготовленного в рамках системы внутреннего обеспечения соответствия требованиям антимонопольного законодательства (антимонопольном комплаенсе) в Департаменте.

4. Рассмотрение предложений в план работы Общественного совета на 2023 год;
5. Определение представителя Общественного совета, включаемого в состав конкурсных и аттестационных комиссий Департамента.

С вступительным словом перед участниками Общественного совета выступил начальник Департамента Роцин Сергей Юрьевич, объявил повестку дня заседания, состав участников и предложил членам Общественного совета рассмотреть предлагаемые к обсуждению вопросы и документы.

1. По первому вопросу повестки заседания С.Ю. Роциным предложено членам Общественного совета избрать председателя Общественного совета, заместителя председателя Общественного совета, секретаря Общественного совета.

По результатам голосования единогласно принято решение избрать:

- председателем Общественного совета при Департаменте управления имуществом Ивановской области – **Астраханцева Геннадия Викторовича**;
- заместителем председателя Общественного совета при Департаменте управления имуществом – **Соловьева Андрея Юрьевича**;
- секретарем Общественного совета при Департаменте управления имуществом – **Королеву Елену Станиславовну**.

2. По второму вопросу начальник Департамента С.Ю. Роцин представил на общественную оценку итоговый отчет о деятельности Департамента управления имущества Ивановской области за 2022 год и озвучил наиболее значимую информацию о работе Департамента за 2022 год (доклад размещен на сайте Департамента по ссылке <https://dui.ivanovoobl.ru/deyatelnost/kollegii-departamenta/2023-god/>).

Озвучено, что в отчетном году Департамент в рамках возложенных на исполнительный орган государственной власти Ивановской области полномочий продолжил работу по эффективному управлению имуществом Ивановской области, направленному повышению доходной части областного бюджета от реализации и использования имущества, находящегося в собственности Ивановкой области, и уменьшению расходной части областного бюджета, направленной на содержание объектов имущества, а также способствовать решению социальных задач Ивановской области.

Обращено внимание членов общественного совета на то, что в 2022 году Правительством Ивановской области принято решение о реализации в центральной части г. Иваново комплексного развития территории. Для целей комплексного развития территории Правительством Ивановской области принято решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах комплексного развития территории. Департаментом начата реализация принятого решения по изъятию земельных участков и иных объектов недвижимости у собственников. Информация о результатах проделанной работы в 2023 году членам общественного совета будет озвучена по итогам текущего года.

Особое внимание было обращено на то, что в 2022 году в Ивановской области была проведена государственная кадастровая оценка земельных участков на территории Ивановской области, оценка проводилась по состоянию на 1 января 2022 года, утвержденная кадастровая стоимость земельных участков применяется в 01.01.2023 года. Проведение работ по определению кадастровой стоимости осуществляло подведомственное Департаменту Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки». Более подробно о деятельности по кадастровой оценке на территории Ивановской области в 2022 году предложено рассказать директору учреждения.

Для доклада с итоговым отчетом о деятельности ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» за 2022 год слово предоставлено его директору Мочалову Дмитрию Сергеевичу.

Директором учреждения озвучена следующая информация:

За истекший период существенно изменилась нормативно-правовая база, государственная кадастровая оценка стала проводится с иными принципами группировки объектов. Эволюционировали как понимание кадастровой оценки, так и механизмы ее осуществления.

Основное изменение - текущая кадастровая стоимость не должна превышать уровня рыночных значений.

В практике применения предыдущего тура оценки наблюдалось завышение значений действующей кадастровой оценки к рыночным величинам, что недопустимо как в соответствии с требованиями законодательства о кадастровой оценке, так и с поручением Президента РФ по итогам послания Федеральному собранию от 1 марта 2018 года.

В результате проделанной учреждением работы изменилась кадастровая стоимость земельных участков:

- в городских населенных пунктах снижение кадастровой стоимости произошло за счет земель производственного и социального назначения, приведенных по стоимости к рыночным показателям. Так же снизилась кадастровая стоимость земельных участков, расположенных вне зон разрешенного строительства (к примеру, ИЖС в зоне общественной застройки), на которых землепользователи фактически не имеют возможности по реализации градостроительных намерений.

- в сельских населенных пунктах снижение кадастровой стоимости обусловлено отсутствием инвестиционной и градостроительной активности, и как следствие снижением рыночной стоимости ввиду низкого спроса на земельные участки как самостоятельные объекты права.

- отмечен рост кадастровой стоимости земельных участков в таких муниципальных образованиях как Плес, Кохма, Ивановский район, там, где ранее кадастровая стоимость определялась как в сельских населенных пунктах без учета их близости к региональному центру и ценовых тенденций рынка данной.

В заключение доклада отмечено, что на всех этапах формирования отчета о ГКО, учреждением проводились согласования его результатов с заинтересованными лицами. Кроме публичного 30-дневного рассмотрения посредством размещения его в фонде данных Росрестра, расчетные принципы ГКО доведены до сведения администраций муниципальных образований, а также предпринимательского сообщества. В рамках публичного рассмотрения проекта отчета поступило 34 обращения правообладателей земельных участков, по результатам рассмотрения которых 5 из них учтены.

По формальным признакам к отчету о ГКО Росреестром однократно направлялись замечания, которые были учтены. В результате - по отчету даны положительные акты Росреестра (текст доклада приложен к настоящему протоколу, ознакомиться можно на сайте Департамента <https://dui.ivanovoobl.ru> в разделе Коллегиальные и совещательные органы/Общественный совет/Информация о деятельности Общественного совета/Протоколы заседаний)

Члены Общественного Совета обсудили доклад начальника Департамента Рощина С.Ю., доклад директора ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» Мочалова Д.С. и приняли единогласное решение одобрить и принять к сведению итоговый отчет о деятельности Департамента, ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» за 2022 год.

3. По третьему вопросу Общественному Совету был вынесен на рассмотрение и утверждение доклад об антимонопольном комплаенсе в Департаменте управления имуществом Ивановской области за 2022 год. Для доклада слово было предоставлено Горшковой О.Е.

Докладчиком были озвучены основные положения Доклада об антимонопольном комплаенсе в Департаменте управления имуществом Ивановской области за 2022 год.

Система внутреннего обеспечения соответствия требованиям антимонопольного законодательства в Департаменте организована во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 21 декабря 2017 года № 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» и в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 18.10.2018 № 2258-р «Об утверждении методических рекомендаций по созданию и организации федеральными органами исполнительной власти системы внутреннего обеспечения соответствия требованиям антимонопольного законодательства».

Основными задачами антимонопольного комплаенса:

- выявление рисков нарушений антимонопольного законодательства;
- управление рисками нарушения антимонопольного законодательства;
- контроль соответствия деятельности Департамента требованиям антимонопольного законодательства;
- оценка эффективности функционирования в Департаменте антимонопольного комплаенса.

Общий контроль организации антимонопольного комплаенса и обеспечения его функционирования осуществляется начальником Департамента.

Функции коллегиального органа, осуществляющего оценку эффективности организации и функционирования антимонопольного комплаенса возлагаются на Общественный совет при Департаменте.

Докладчиком были озвучены мероприятия, проводимые Департаментом в целях выявления и оценки рисков нарушения антимонопольного законодательства:

- анализ выявленных нарушений антимонопольного законодательства в деятельности Департамента;
- судебные дела в рамках вопросов нарушения требований антимонопольного законодательства не рассматривались;

- нормативные правовые акты Департамента, в которых УФАС России по Ивановской области выявлены нарушения антимонопольного законодательства за указанный период, в Департаменте отсутствуют;

- анализ нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов Департамента на предмет их соответствия антимонопольному законодательству;

- проведение систематической оценки эффективности разработанных и реализуемых мероприятий по снижению рисков нарушения антимонопольного законодательства в Департаменте;

- мероприятия по снижению рисков нарушения антимонопольного законодательства: в целях исключения положений, противоречащих нормам антимонопольного законодательства на стадии разработки проектов договоров, соглашений, уполномоченным подразделением (отделом контроля и правовой работы) на постоянной основе проводится юридическая экспертиза перечисленных актов, подготовленных структурными подразделениями Департамента.

Оценка значений ключевых показателей эффективности антимонопольного комплаенса для Департамента в целом и для уполномоченного подразделения Департамента осуществляется в соответствии с Методикой расчета ключевых показателей эффективности функционирования в федеральном органе исполнительной власти антимонопольного комплаенса, утверждена Приказом ФАС России от 05.02.2019 № 133/19.

В соответствии с данной Методикой ключевыми показателями эффективности антимонопольного комплаенса для Департамента в целом являются:

а) коэффициент снижения количества нарушений антимонопольного законодательства со стороны Департамента (по сравнению с 2017 годом);

б) доля проектов нормативных правовых актов Департамента, в которых выявлены риски нарушения антимонопольного законодательства;

в) доля нормативных правовых актов Департамента, в которых выявлены риски нарушения антимонопольного законодательства.

Ключевые показатели приведены в Докладе об антимонопольном комплаенсе в Департаменте управления имуществом Ивановской области за 2021 год.

В соответствии с пунктами 6.2, 6.3 Положения об организации системы внутреннего обеспечения соответствия требованиям антимонопольного законодательства в Департаменте, утвержденного Приказом Департамента от 12.02.2019 № 24-к, Доклад об антимонопольном комплаенсе согласовывается руководителем Департамента, представляется в Общественный совет при Департаменте на утверждение, после утверждения доклад размещается на официальном сайте Департамента.

Члены Общественного совета обсудили Доклад об антимонопольном комплаенсе в Департаменте управления имуществом Ивановской области за 2022 год, в ходе совместного обсуждения единогласно приняли решение об утверждении Общественным советом Доклада об антимонопольном комплаенсе в Департаменте управления имуществом Ивановской области за 2022 год.

4. По четвертому вопросу повестки заседания начальник Департамента С.Ю. Роцин предложил членам Общественного совета высказать свои предложения в план работы Общественного совета на 2023 год.

От членов Общественного совета поступили предложения о включении в план работы на 2023 года следующих вопросов:

- в рамках проведения общественной оценки рассмотреть правоприменительную практику ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» по рассмотрению заявлений об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков, запланировать в работе на 4 квартал 2023;

- в рамках проведения общественной оценки рассмотреть осуществление Департаментом мероприятий по реализации распоряжения Правительства Ивановской области от 17.01.2023 № 2-рп «Об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд Ивановской области в целях реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Иванова, расположенной в центральной части города Иванова», запланировать на 3 квартал 2023 года;

- участие члена общественного совета (по предварительному согласованию) в заседаниях комиссии по проведению конкурсов на замещение вакантных должностей государственной гражданской службы Ивановской области и аттестационных комиссий в Департаменте управления имуществом Ивановской области;

- рассмотрение значимых проектов нормативных правовых актов Ивановской области, разрабатываемых Департаментом в рамках компетенции исполнительного органа государственной власти Ивановской области.

5. По пятому вопросу повестки заседания начальник Департамента С.Ю. Рошин предложил членам Общественного совета определить представителей Общественного совета, включаемых в состав конкурсных и аттестационных комиссий Департамента.

По результатам голосования единогласно принято решение определить следующих представителей Общественного совета, включаемых в состав конкурсных и аттестационных комиссий Департамента (по предварительному согласованию):

- Астраханцева Геннадия Викторович
- Соловьева Андрея Юрьевича

По итогам заседания Общественный Совет принял решение:

1. Избрать председателем Общественного совета при Департаменте управления имуществом Ивановской области – Астраханцева Геннадия Викторовича; заместителем председателя Общественного совета при Департаменте управления имуществом – Соловьева Андрея Юрьевича; секретарем Общественного совета при Департаменте управления имуществом – Королеву Елену Станиславовну;
2. Одобрить и принять к сведению итоговый отчет о деятельности Департамента, о деятельности ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» за 2022 год;
3. Утвердить Доклад об антимонопольном комплаенсе за 2022 год, подготовленный в рамках системы внутреннего обеспечения соответствия требованиям

антимонопольного законодательства (антимонопольном комплаенсе) в Департаменте;

4. Включить в План работы Общественного совета на 2023 год следующие вопросы:
 - в рамках проведения общественной оценки рассмотреть правоприменительную практику ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» по рассмотрению заявлений об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков, запланировать в работе на 4 квартал 2023;
 - в рамках проведения общественной оценки рассмотреть осуществление Департаментом мероприятий по реализации распоряжения Правительства Ивановской области от 17.01.2023 № 2-рп «Об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных нужд Ивановской области в целях реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Иванова, расположенной в центральной части города Иванова», запланировать на 3 квартал 2023 года;
 - участие члена общественного совета (по предварительному согласованию) в заседаниях комиссии по проведению конкурсов на замещение вакантных должностей государственной гражданской службы Ивановской области и аттестационных комиссий в Департаменте управления имуществом Ивановской области;
 - рассмотрение значимых проектов нормативных правовых актов Ивановской области, разрабатываемых Департаментом в рамках компетенции исполнительного органа государственной власти Ивановской области;
5. Определить представителями Общественного совета, включаемых в состав конкурсных и аттестационных комиссий Департамента (по предварительному согласованию) Астраханцева Геннадия Викторович; Соловьева Андрея Юрьевича.

**Председатель
Общественного Совета**

Астраханцев Г.В.

Доклад ГБУ Ивановской области центр кадастровой оценки» на Общественном совете при ДУИ

В 2022 году в соответствии с положениями Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», на основании распоряжения Департамента управления имуществом Ивановской области от 17.06.2021 №135 проведен плановый тур кадастровой оценки земельных участков на территории Ивановской области.

Предыдущий тур кадастровой оценки произведен в соответствии с нормами Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в 2014 году.

За истекший период существенно изменилась нормативно-правовая база, государственная кадастровая оценка стала проводится с иными принципами группировки объектов. Эволюционировали как понимание кадастровой оценки, так и механизмы ее осуществления.

Основное изменение - текущая кадастровая стоимость не должна превышать уровня рыночных значений.

В практике применения предыдущего тура оценки наблюдалось завышение значений действующей кадастровой оценки к рыночным величинам, что недопустимо как в соответствии с требованиями законодательства о кадастровой оценке, так и с поручением Президента РФ по итогам послания Федеральному собранию от 1 марта 2018 года.

Справочно: за 2015-2021 годы кадастровая стоимость земельных участков оспорена и установлена в размере рыночной по решению комиссии при Управлении Росреестра по Ивановской области, комиссии при Департаменте управления имуществом Ивановской области, в судебном порядке (среднее снижение составило 48,79%).

По результатам реализации права на оспаривание (установление кадастровой стоимости в размере рыночной) общая величина стоимости снизилась на 66,68 % что составляет 4 557,8 млн. рублей в абсолютном выражении.

При этом, по результатам оспаривания наибольшее количество оспоренных земельных участков находятся в городском округе Иваново (854 земельных участка из 1 712), что говорит о преобладающем завышении результатов оценки земель населенных пунктов предыдущего тура.

Расчет кадастровой стоимости произведен с позиции повышения инвестиционной привлекательности региона, соблюдения прав малообеспеченных слоев населения, с соотношением кадастровой и рыночной стоимостей объектов оценки, исходя из принципов экономической обоснованности и социальной справедливости.

В связи с этим в ходе оценки произошло снижение показателей кадастровой стоимости ряда категорий земель.

Следует отметить, что тур оценки 2022 года по сути явился самостоятельным от иных туров «продуктом».

С учетом применения новой методологии, учреждением анализировалась текущая ценовая ситуация на рынке региона, включая информацию о предложениях, сделках, по оспариванию кадастровой стоимости объектов.

Проанализировано около 4,5 тыс. предложений с сайтов Авито и Циан, учтено более 65 тыс. сделок Росреестра.

На основании проведенного анализа, путем формирования порядка 300 расчетных групп, приняты следующие решения при расчете кадастровой стоимости:

- по кодам расчетов с имеющейся информацией о рыночной стоимости земельных участков (оспаривание, сделки) удельные показатели стоимости земельных участков (далее УПКС) рассчитаны с применением однородных выборок рыночных данных и корректировкой на ценообразующие факторы (по данной принципу рассчитаны земельные участки индивидуального жилого использования городских и сельских населенных пунктов);

- по кодам расчетов с отсутствующей информацией о рыночной стоимости – с использованием УПКС действующего тура оценки (как устоявшейся цены, принимаемой рынком), и корректировкой на ценообразующие факторы (земли религиозных объединений, садоводческих товариществ);

- по земельным участкам, на момент оценки по которым кадастровая стоимость установлена в размере рыночной – путем индексации действующей стоимости на дату оценки (преимущественно объекты промышленного, социального и коммерческого назначения, там, где имелся наибольший рейтинг оспаривания).

В качестве ценообразующих факторов применялось оценочное зонирование, данные о газификации, площади земельных участков, расстояние до центра населённого пункта.

Данный подход полностью соответствует принципу единого массового метода оценки, предусмотренному Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Выявленная проблематика (общая для всех регионов):

1. Недостаточное количество сведений об объектах оценки, предоставляемое органом регистрации прав, в результате – большой объем трудозатрат на получение недостающих сведений).

2. Низкая активность органов и организаций, в чьем ведении находятся необходимые сведения для оценки: отказы в предоставлении сведений системы градостроительной деятельности, в согласовании кодов расчета для оцениваемых объектов, предоставлении баз данных потребителей ресурсоснабжающими организациями.

3. На основании полученных от Управления Росреестра по Ивановской области и инспекций ФНС данных для анализа влияния кадастровой оценки тура 2022 года на наполняемость бюджетов муниципальных образований, выявлена проблема отсутствия сведений о правах на земельные участки, в связи с чем целый пласт объектов недвижимости оказался выведенным из оценки.

В целях компенсации выпадающих доходов проведена аналитическая работа по поиску механизмов компенсации (проведение комплексных кадастровых работ, мероприятия по установлению правообладателей земельных участков, права и

налоговые ставки, в отношении которых отсутствуют, с вовлечением соответствующих земель в гражданско-правовой оборот).

В результате проделанной работы:

В городских населенных пунктах снижение произошло за счет земель **производственного и социального назначения**, приведенных по стоимости к рыночным показателям. Так же снизилась стоимость земельных участков, расположенных вне зон разрешенного строительства (к примеру, ИЖС в зоне общественной застройки), на которых землепользователи фактически не имеют возможности по реализации градостроительных намерений.

В сельских населенных пунктах снижение обусловлено отсутствием инвестиционной и градостроительной активности, и как следствие снижением рыночной стоимости ввиду низкого спроса на земельные участки как самостоятельные объекты права.

Вместе с тем отмечен рост кадастровой стоимости земельных участков в таких муниципальных образованиях как Плес, Кохма, Ивановский район, там, где ранее кадастровая стоимость определялась как в сельских населенных пунктах без учета их близости к региональному центру и ценовых тенденций рынка данной.

В заключение следует отметить, что на всех этапах формирования отчета о ГКО, учреждением проводились согласования его результатов с заинтересованными лицами. Кроме публичного 30-дневного рассмотрения посредством размещения его в фонде данных Росреестра, расчетные принципы ГКО доведены до сведения администраций муниципальных образований, а также предпринимательского сообщества.

В рамках публичного рассмотрения проекта отчета поступило 34 обращения правообладателей земельных участков, по результатам рассмотрения которых 5 из них учтены.

По формальным признакам к отчету о ГКО Росреестром однократно направлялись замечания, которые были учтены. В результате - по отчету даны положительные акты Росреестра.