

ПРОТОКОЛ
заседания экспертного совета при уполномоченном
при Губернаторе Архангельской области
по защите прав предпринимателей

6 сентября 2023 года

№ 12-03/3

г. Архангельск

Председательствующий – Кулявцев И.С.

Присутствовали – 47 человек (список прилагается)

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О проведении на территории Архангельской области в 2023 году государственной кадастровой оценки в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

Докладчики:

Сметанин Александр Николаевич – министр имущественных отношений Архангельской области;

Добрынин Михаил Николаевич – директор государственного бюджетного учреждения Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации Архангельской области»;

Зажигина Юлия Сергеевна – начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

2. Разное.

Докладчик:

Кулявцев Иван Святославович – уполномоченный при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей.

Кулявцев И.С., уполномоченный при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей (далее – уполномоченный), открыл заседание экспертного совета при уполномоченном при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей (далее – экспертный совет), объявил состав участников и регламент заседания.

**По первому вопросу повестки дня
СЛУШАЛИ:**

Кулявцев И.С. – отметил актуальность и важность для бизнеса вопроса, связанного с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, поскольку от ее размера напрямую зависит размер подлежащего уплате налога на имущество. Именно поэтому кадастровая стоимость должна быть максимально объективной и приближенной к рыночной. Проинформировал, что в настоящее время Уполномоченным при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей Титовым Б.Ю. сформирована законодательная инициатива об ограничении роста налога на имущество для субъектов предпринимательской деятельности (по аналогии с физическими лицами).

Сметанин А.Н. – проинформировал участников о том, что в текущем году во всех субъектах Российской Федерации, в том числе и в Архангельской области, проводятся работы по государственной кадастровой оценке зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест. Полномочиями по проведению государственной кадастровой оценки на территории региона наделено государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

Предыдущая государственная кадастровая оценка указанных объектов недвижимости на территории Архангельской области проводилась в 2021 году. Общее количество оцениваемых объектов за последние два года выросло на 13 816 объектов, если в 2021 году оно составляло 820 315 объектов, то в 2023 году в оценку попали уже 834 131 объект недвижимости.

Сообщил о том, что несмотря на значительное количество оцененных объектов в 2021 году в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области, действующей при министерстве имущественных отношений Архангельской области (далее – министерство), рассмотрено всего лишь 64 заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости зданий и помещений. Из них: 4 заявления не приняты к рассмотрению на заседании в связи с несоответствием их требованиям части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», по

44 заявлениям приняты решения об их отклонении и только 16 заявлений удовлетворено.

Что закон также позволял оспаривать результаты кадастровой оценки как в комиссии, так и в суде. Так, в Архангельском областном суде за весь 2022 год оспорены результаты определения кадастровой стоимости только 2 помещений и 1 здания. Все отчеты об определении рыночной стоимости были проверены на предмет соответствия их Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральным стандартам оценки. По всем отчетам об оценке имелись замечания, которые не были устранены административным истцом, поэтому министерством заявлены ходатайства о назначении судебной экспертизы. В итоге стоимость объектов недвижимости, определенная в результате экспертизы, существенно отличается (в большую сторону) от стоимости, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

29 декабря 2022 года Правительством Архангельской области принято решение о прекращении с 1 января 2023 года полномочий комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при министерстве. С указанной даты кадастровая стоимость объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости устанавливается ГБУ АО «АрхОблКадастр».

Добрынин М.Н. – проинформировал участников экспертного совета об особенностях проведения ГБУ АО «АрхОблКадастр» в 2023 году на территории Архангельской области государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Методическими указаниями, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336.

Общее количество объектов оценки по состоянию на 01.01.2023 составило 834 131 объект недвижимости.

Во взаимодействии с региональными органами государственной власти и органами местного самоуправления был произведен сбор информации о ценообразующих факторах, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости, уточнены коды видов разрешенного использования объектов. Отметил, что к ценообразующим факторам при расчете относится не только информация о самом объекте (т.е. технические характеристики – год постройки, материал стен, площадь, процент износа и т.д.), но и наличие подключенных коммуникаций, транспортных инфраструктур, удаленность от областного центра, отнесение к определенной функциональной группе объектов.

Обратил внимание, что цель ГБУ АО «АрхОблКадастр» – провести кадастровую оценку объекта недвижимости с результатом наиболее приближенным к его фактической рыночной стоимости.

В настоящее время проект отчета размещен на официальном сайте ГБУ АО «АрхОблКадестр» на тридцать календарных дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, а также в Фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра.

С 21.08.2023 по 19.09.2023 ГБУ АО «АрхОблКадестр» принимает замечания от любых лиц в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена в проекте отчета.

ГБУ АО «АрхОблКадестр» и министерством имущественных отношений Архангельской области обеспечено информирование о размещении проекта отчета, месте его размещения, о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета.

Замечания должны содержать кадастровый номер объекта недвижимости, ФИО заявителя (если это физическое лицо), наименование (если это юридическое лицо), номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии), а также суть самого замечания. К замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при определении их кадастровой стоимости (технические паспорта, различные договоры, справки).

Замечания, поступившие после срока окончания их приема, ГБУ АО «АрхОблКадестр» рассматриваться не будут.

С результатами рассмотрения замечаний к проекту отчета можно ознакомиться в справке с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к проекту отчета с обоснованием отказа в их учете.

После окончания приема замечаний ГБУ АО «АрхОблКадестр» будет составлена обновленная версия проекта отчета, которая будет размещена на официальном сайте ГБУ АО «АрхОблКадестр» на 15 календарных дней вновь для приема замечаний.

По результатам учета замечаний проект отчета будет признан отчетом. Результаты государственной кадастровой оценки будут утверждены постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области и начнут применяться с 01.01.2024.

Общая рекомендация для всех собственников недвижимости – осуществлять сверку характеристик объектов в сведениях ЕГРН и при выявлении несоответствий или отсутствии данных вносить изменения. В 2024 году ГБУ АО «АрхОблКадестр» будет проводить дооценку недвижимости вновь учтенных объектов или объектов с измененными характеристиками. Новая кадастровая стоимость таких объектов после переоценки будет применяться также с 01.01.2024. Поэтому в случае пропуска подачи сейчас замечаний к проекту отчета, можно будет повлиять на правильный расчет кадастровой стоимости указанным образом.

Зажигина Ю.С. – представила информацию о порядке исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Сообщила, что в зависимости от причин возникновения ошибок, законодатель разделил их на технические и реестровые (статья 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации)).

Чтобы узнать, какая ошибка допущена, нужно сравнить сведения об объекте недвижимости в выписке из ЕГРН и в правоустанавливающих документах. Если в выписке из ЕГРН одни сведения об объекте или о правообладателе, а в документах другие, то, скорее всего, речь пойдет о технической ошибке.

Ошибки могут быть и в сведениях о персональных данных правообладателя объекта недвижимости (фамилия, имя, отчество, дата рождения, документ, удостоверяющий личность), в реквизитах правоустанавливающих документов.

Технические ошибки – это ошибки, которые допущены непосредственно органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, что приводит к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых они были внесены в ЕГРН. Цель исправления технической ошибки: привести в соответствие сведения, содержащиеся в ЕГРН, и в документах, на основании которых данные сведения были внесены в ЕГРН.

Обратила внимание, что если исправление технической ошибки может затронуть интересы правообладателей или третьих лиц, то такие ошибки исправляются только по решению суда. При этом в суд об исправлении технической ошибки вправе обратиться орган регистрации прав (часть 4 статьи 61 Закона о регистрации).

Для исправления технической ошибки заинтересованное лицо может подать заявление. Форма заявления утверждена приказом Росреестра от 19.08.2020 №П/0310 (приложение № 2 к Приказу).

Статьей 18 Закона о регистрации определено, что заявление можно подать:

1. В форме документа на бумажном носителе при личном обращении:
 - в филиал ППК Роскадастр при выездном приеме;
 - в МФЦ предоставления государственных или муниципальных услуг независимо от места нахождения объекта недвижимости.
2. В форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», направляемого в орган регистрации прав через:
 - единый портал государственных и муниципальных услуг;
 - официальный сайт Росреестра;
 - с использованием веб-сервисов.

Плата за исправление технической ошибки законодательством не предусмотрена.

Также отметила, что техническую ошибку орган регистрации может исправить и в рамках рассмотрения обращения, поступившего от заинтересованного лица. Обращение с указанием, в чем заключается ошибка можно направить любым способом (по почте, либо на электронный адрес). Орган регистрации прав при рассмотрении такого обращения будет принимать решение об исправлении технической ошибки на основании документов, содержащихся в реестровом деле. При этом если ошибка будет исправлена, то уведомление о ее исправлении будет направлено правообладателю. При отсутствии оснований для исправления технической ошибки, заявителю будет подготовлен соответствующий ответ на обращение.

Техническая ошибка исправляется в течение трех рабочих дней со дня ее обнаружения в записях или получения заявления об исправлении технической ошибки в записях, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях (часть 1 статьи 61 Закона о регистрации).

После исправления технической ошибки в соответствии с Приказом Росреестра от 26.11.2021 №П/0550 (далее – Приказ П/0550) правообладателям направляется соответствующее уведомление об исправлении технической ошибки. Уведомление направляется в форме электронного документа или в форме бумажного документа.

При отсутствии оснований для исправления технической ошибки или невозможности ее исправления на основании заявления заинтересованного лица орган регистрации прав обязан отказать в исправлении технической ошибки в записях, направив уведомление об этом с указанием причин отказа обратившемуся с заявлением лицу.

Уведомление об отказе может быть обжаловано в судебном порядке.

Если сведения в выписке из ЕГРН и в документах идентичны – это означает, что, скорее всего, ошибка допущена в документах, то есть исправлять нужно реестровую ошибку.

Реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в документах, на основании которых сведения об объектах недвижимого имущества или сведения о правообладателях были внесены в ЕГРН. К примеру, ошибки могли быть допущены кадастровым инженером при подготовке межевого плана, технического плана. Ошибки могут содержаться и в документах, представленных в орган регистрации прав, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Исправление реестровых ошибок сложнее, нежели технических, т.к. сначала потребуется внести изменения в документ, содержащий ошибочные сведения.

Реестровые ошибки подлежат исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, которые содержат сведения, необходимые для ее исправления.

Согласно части 3 ст. 61 Закона о регистрации исправление реестровой ошибки осуществляется в порядке:

1. Осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;

2. Внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке;

3. Внесения в ЕГРН сведений в уведомительном порядке, если реестровая ошибка допущена в документах, представленных ранее в таком порядке.

Если есть основания полагать, что исправление реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, то такое исправление производится только по решению суда.

Началом процедуры по исправлению реестровой ошибки является получение органом регистрации документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок.

С заявлением обращается круг лиц, установленный статьей 15 Закона о регистрации – это собственники, правообладатели, арендаторы (у которых аренда более 5 лет).

Кроме того, частью 2.1 статьи 43 Закона о регистрации дополнен круг лиц, которые могут подать заявление об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо указанного в статье 15 Закона о регистрации лица, заинтересованного в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также необходимых для таких государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов.

Для исправления реестровой ошибки необходимо подать заявление в орган регистрации прав и приложить к нему исправленные документы. Форма заявления, как уже говорилось ранее, утверждена приказом Росреестра от П/0310.

Пакет исправленных документов (исправленный межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории и т.д.) и заявление подаются в орган регистрации прав теми же способами, как и при исправлении технической ошибки.

Госпошлиной исправление реестровой ошибки законом не облагается.

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению представленную докладчиками информацию;
2. Рекомендовать органам местного самоуправления Архангельской области разместить на своих информационных ресурсах сведения о порядке и сроках представления правообладателями объектов недвижимости замечаний к проекту отчета, подготовленного ГБУ АО «АрхОблКадастр»;
3. Рекомендовать органам местного самоуправления Архангельской области провести анализ действующих на их территории ставок по налогу на имущество физических лиц, которое включено в перечень, определенный в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость, в соотношении со ставками по налогу на имущество для организаций.
4. Уполномоченному обеспечить информирование субъектов предпринимательской деятельности о порядке и сроках представления правообладателями объектов недвижимости замечаний к проекту отчета, подготовленному ГБУ АО «АрхОблКадастр».

**По второму вопросу повестки дня
СЛУШАЛИ:**

Кулявцев И.С. – подвел промежуточные итоги работы уполномоченного по тем рекомендациям, которые были сформированы по итогам предыдущих заседаний экспертного совета, в частности:

1. Относительно корректировки нормативов накопления твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) на территории Архангельской области, утвержденных постановлением министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области (далее – министерство) от 24.03.2022 № 5п сообщил следующее.

Уполномоченным в адрес министерства было направлено обращение по вопросу дифференциации нормативов накопления ТКО в отношении территорий Архангельской области, а также расширения категории объектов «Предприятия торговли». Из поступившего ответа следует, что в настоящее время министерством ведется работа, связанная с установлением отмененных судом нормативов в отношении объектов общественного питания, предприятий транспортной инфраструктуры, садоводческих кооперативов. Проведение натурных замеров накопления ТКО по указанным категориям объектов будет осуществляться в рамках гарантийных обязательств по государственному контракту соответствующей организацией за счет собственных сил и средств.

При этом Правительством Российской Федерации 26.08.2023 принято постановление № 1390 (не вступило в законную силу), которым утверждены новые правила определения нормативов накопления ТКО (существенно изменяются подходы к их определению), а также в соответствии с которым

органам государственной власти субъектов РФ не позднее 01.07.2027 необходимо утвердить новые нормативы накопления ТКО.

Министерство в свою очередь сообщало, что при проведении новых замеров накопления ТКО с учетом изменений в законодательстве, предложения уполномоченного по дифференциации нормативов в отношении муниципальных образований области, а также расширению категории объектов «Предприятия торговли» будут рассмотрены.

2. О формировании «самозанятыми» гражданами «северного» стажа для возможности назначения страховой пенсии по старости ввиду осуществления ими деятельности на территориях с особыми климатическими условиями сообщил следующее.

В июне текущего года уполномоченным в адрес Комитета Государственной Думы Российской Федерации по малому и среднему предпринимательству, Минфина РФ, Минэкономразвития РФ, Минтруда РФ были направлены соответствующие обращения по обозначенному вопросу, содержащие мотивированные предложения о необходимости закрепления на законодательном уровне права лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», на досрочное назначение страховой пенсии по старости в связи с осуществлением ими деятельности в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, с определением механизма подтверждения факта осуществления деятельности на территории с особыми климатическими условиями.

В настоящее время ответы поступили только из Минэкономразвития РФ и Минтруда РФ, из которых следует, что предложение уполномоченного не поддерживается. Дополнительно стоит отметить, что обозначенная проблематика по инициативе уполномоченного принята в работу Уполномоченным при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей Титовым Б.Ю.

Проработка этого вопроса будет продолжена.

3. Проинформировал участников об итогах Индекса «Административное давление – 2023». Отметил, что Индекс является важнейшим критерием оценки взаимодействия бизнеса и власти, показывающим степень комфорта ведения бизнеса в различных субъектах России. Сообщил, что за 2022 год значительно улучшились показатели по применению предупреждений и проведению профилактических мероприятий. С 22,49% до 41,7% вырос показатель соотношения доли предупреждений в общем числе наказаний и 68,4% составило соотношение профилактических мероприятий в надзорной деятельности против 43,85% годом ранее.

В целом отмечена положительная динамика снижения административного давления в результате реформы контрольно-надзорной деятельности. При этом темп улучшений показателей по Архангельской области оказался выше среднероссийских, что позволило переместиться на 7 позиций вверх рейтинга.

4. Проинформировал о предстоящей корректировке и обновлении состава экспертного совета, предложил участникам направить предложения в адрес уполномоченного о вхождении в состав совета или исключении из него в срок до 31.10.2023.

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению представленную докладчиком информацию.

Приложение:

1. Список участников заседания экспертного совета на 2 л. в 1 экз.;
2. Презентация к докладу министерства на 3 л. в 1 экз.;
3. Презентация к докладу ГБУ АО «АрхОблКадастр» на 7 л. в 1 экз.

Председательствующий

