



ГУИОН

ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ

Основные проблемы в проведении качественной ГКО в Санкт-Петербурге

Санкт-Петербург
01.11.2016

Основные проблем



1. Отсутствие необходимой информации об объектах оценки. Мониторинг объектов оценки и мониторинг рынка в период между ГКО.
2. Отсутствие методического и специального программного обеспечения (СПО).
3. Отладка взаимодействия между ведомствами, «притирка».
4. Обучение кадров.



Отсутствие информации для ГКО (1)

Земельные участки

+Площадь, ВРИ.

- нет сведений о ЦФ, нет единых алгоритмов определения значений ЦФ.

Здания

+Площадь, год постройки, материал стен, этажность, наименование.

- тип КС, строит. объёмы, материал перекрытий, износ, класс качества, аналог по сборникам, в разбивке по многофункциональности и разноэтажности, высота этажей, тип МКД для модели стоимости квартир.

Сооружения (многообразие типов)

+Площадь/протяженность/объём, год постройки, материал стен, этажность, наименование.

- показателей должно быть много, в зависимости от типа.

- проблема с налогообложением новых объектов.

Отсутствие информации для ГКО (2)

Объекты незавершенного строительства

+Характеристик для оценки не имеется.

- **проектные характеристики, степень завершенности объекта.**
- **проблема с налогообложением новых объектов.**

Нежилые помещения в зданиях и сооружениях

+Площадь, этаж расположения, «родитель», наименование.

- **ФИ, высота помещений, класс отделки.**

Квартиры в МКД, нежилых зданиях и сооружениях

+Площадь, этаж расположения, «родитель».

- **высота помещений, класс отделки.**

Комнаты

- **адрес, «родитель».**
- **проблема с налогообложением новых объектов.**



Отсутствие информации для ГКО (3)

Гаражи, машино-места, единые имущественные комплексы

- нет в учёте
- проблема с налогообложением новых объектов.

Мониторинг рынка недвижимости

+АИС МНР Росреестра. Однако данные из АИС МНР не могут быть использованы! Адрес – до квартала, ошибки.

- Точный адрес до кадастрового номера, графика, подробные характеристики, дата сделки, фото.

Дополнительная информация, которую должен собирать ГБУ

+РГИС, геоинформация Комитетов.

- Кроме Росреестра нет легитимных источников информации, распределенная база данных об объектах может привести к хаосу, а отвечать придется ГБУ!
- Проблемы с геопривязкой

Методическое обеспечение



1. Никто не отменял действующие Методические рекомендации.
2. К середине 2015 года группой авторов под руководством Н. Воловича был подготовлен проект МУ.
3. В конце 2015 года была создан рабочий орган Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития по кадастровой оценке, в т.ч. в целях разработки Методических указаний.
4. В конце 2015 года была проведена «апробация» МУ.
5. 07.06.2016 утвержден не вступивший в силу приказ Минэкономразвития № 358 «Об утверждении МУ о ГКО», который через месяц после утверждения Закона о ГКО практически был отменен.
6. Сейчас на regulation.ru на общественных слушаниях находится проект новой редакции МУ, принятие которых может сделать проведение ГКО невозможным без нарушения требований МУ.

Программное обеспечение



Единообразный подход к ГКО предполагает унифицированное СПО. Было бы правильным создавать МО и СПО одновременно, с проверкой на практике.

Но!!!

Мало кто осознает того, что без СПО не провести качественной ГКО. Существующие разработки МОК-Центра (Москва) и ГKR (Н. Новгород) не рассматриваются в качестве основы, а для новой разработки нет постановки задачи, т.к. нет МУ.

Отладка взаимодействия между ведомствами



Ещё недавно мы были свидетелями объединения КУГИ и КЗРиЗ. После преобразования появилось много проблем.

Законом о ГКО предполагаются кардинальные организационные преобразования, которые затронут не только изменение функций органов исполнительной власти субъекта РФ, но и федеральных структур.

Для отладки взаимодействия потребуются годы. Одновременно необходимо будет проводить ГКО, для которой не подготовлены МУ и СПО!

Обучение кадров



Учить пока нечему!

Не отлажена методология, нет софта!

Надо изучать историю ГКО, как минимум, с 2004 года, чтобы учиться на ошибках...

Как вариант, изучать опыт ГКО в регионах или «как не надо делать»...

Обеспечения «сложной» системы ГКО



- Организационное ?+
- Взаимодействие -
- Методическое -
- Техническое ?-
- Кадровое -
- Программное -
- Информационное -
- Правовое ?+/-
- Концептуальное -
- Финансовое ?-
- Классификация и кодирование ?-
- и т.д.

Что нас ждёт в 2017 году?



- Слияние ГКН и ЕГРП
- Образование ГБУ
- Перераспределение функций между КИО, ГБУ, Росреестром
- Волна оспариваний КС от физлиц, начиная с сентября, с получения налоговых уведомлений
- Необоснованный мораторий на ГКО создаст проблемы
- Несовершенство нормативной базы, пробелы. Непредсказуемые придумки законотворцев

Спасибо за внимание!

Иголкин Михаил Владимирович
начальник отдела массовой оценки
ГУП «ГУИОН»,

тел. (812) 710-51-58, доб. 52-01

m.igolkin@guion.spb.ru



**ГОРОДСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

www.guion.spb.ru