

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

№ 2/2025

от 23.12.2025

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

Федорин Алексей Юрьевич – 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»

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:

Бусова Наталия Леонидовна - Член Правительства Ивановской области – директор Департамента

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

от ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки»:

Неборак Ольга Евгеньевна – и.о. директора ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки»

Повестка заседания общественного совета при Департаменте:

1. В рамках проведения общественной оценки рассмотрение правоприменительной практики ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» по рассмотрению заявлений об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков;

2. Рассмотрение правоприменительной практики при реализации процедуры предоставления земельных участков на территории Ивановской области участникам СВО.

С вступительным словом перед участниками Общественного совета выступил Член Правительства Ивановской области – директор Департамента Бусова Наталия Леонидовна, объявил повестку дня заседания, состав участников и предложила членам Общественного совета рассмотреть предлагаемые к обсуждению вопросы и документы.

1. По первому вопросу Общественному Совету в рамках проведения общественной оценки на обсуждение вынесен доклад ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» о правоприменительной практике ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» по рассмотрению заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе земельных участков. Для доклада слово было предоставлено и.о. директора Учреждения Неборак О.Е.

Докладчиком озвучена следующая информация:

Практика по установлению Учреждением кадастровой стоимости в размере рыночной в отношении объектов недвижимости складывается с 01.03.2023 года, в связи с переходом региона на применение положений статьи 22.1 Закона о государственной кадастровой оценке.

За весь период применения, в Учреждение поступило 1 000 заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (в 2023 - 252, 2024 – 327 и в т.г. 421). Из них, в отношении земельных участков поступило 332 заявления.

В целом снижение КС по земельным участкам составило 2,04 %, по ОКСам 0,2 % от суммарной КС в турах.

Отмечается увеличение количества обращений в отношении ОКСов, связанное с уточнением характеристик объектов недвижимости, отсутствующих в ЕГРН на дату государственной кадастровой оценки.

Следует отметить, что по результатам анализа предоставленных отчетов об оценке, в качестве наиболее часто встречающихся причин для отказа в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной отмечаются:

- неполнота анализа рынка и заниженный уровень цен предложений, использованных в расчетах, из имеющегося диапазона значений ценовой информации;
- наличие арифметических и иных расчетных ошибок;
- использование неактуальной относительно даты оценки справочной информации.

Учитывая незначительное количество объектов в судебном оспаривании (17 объектов недвижимости за период применения ст.22.1, из них 13 ЗУ), в результате которого снижение КС не превысило 20 %, исключено необоснованное занижение кадастровой стоимости на сумму порядка 487 млн. руб. (в т.ч. 65,7 млн. руб по ЗУ). В связи с чем, можно сделать вывод о высоком качестве результатов проведенных туроров оценки и приближенности их к рыночной стоимости объектов недвижимости.

Кроме того, снижение судебного оспаривания обусловлено следующими факторами:

- активным взаимодействием с оценочным сообществом в области методологии оценочной деятельности, сбора информации о результатах анализа рынка недвижимости;

- повышением качества кадастровой оценки за счет приближения к рыночной посредством совершенствования методологии оценки и анализа рыночных факторов, использования более актуальных исходных данных о рынке недвижимости.

Динамика и структура заявлений была представлена членам общественного совета представлена на слайдах.

Члены Общественного совета обсудили доклад, докладчик ответил на вопросы членов общественного совета. В ходе совместного обсуждения единогласно приняли решение одобрить правоприменительную практику ГБУ Ивановской области «Центр кадастровой оценки» по рассмотрению заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе земельных участков.

2. По второму вопросу повестки заседания членам Общественного совета предложено рассмотреть правоприменительную практику при реализации процедуры предоставления земельных участков на территории Ивановской области участникам СВО. Для доклада слово было предоставлено Горшковой О.Е.

Докладчиком озвучена следующая информация: в качестве дополнительной меры поддержки участников СВО и членов их семей на территории Ивановской области был принят Закон Ивановской области «О бесплатном предоставлении земельных участков на территории Ивановской области отдельным категориям граждан за заслуги, проявленные в ходе участия в специальной военной операции» (от 04.03.2024 № 1-ОЗ). Земельные участки в соответствии Законом предоставляются бесплатно в собственность в пределах не менее 0,06 га и не более 0,15 га для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства.

Земельные участки формируются органами местного самоуправления. В течение 5 рабочих дней с даты постановки земельных участков на государственный кадастровый учет сведения о земельном участке направляют в Департамент управления имуществом Ивановской области (далее – ДУИ) для включения в единый перечень земельных участков (далее - Единый перечень). Список земельных участков содержит: местоположение (адреса), кадастровый номер, площадь, категорию и вид разрешенного использования.

Единый перечень размещен на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ДУИ в разделе «Актуально» во вкладке «Единый перечень земельных участков для бесплатного предоставления отдельным категориям граждан за заслуги, проявленные в ходе участия в СВО» в формате pdf.

Единый перечень поддерживается ДУИ в актуальном состоянии на основании данных, поступающих от органов местного самоуправления Ивановской области. Дополнение Единого перечня, внесение изменений в него осуществляется на основании представляемых в ДУИ из ОМС документов в течение 5 рабочих дней с даты их получения. На дату 23.12.2025 в Едином перечне содержатся сведения о 173 земельных участка.

В целях предоставления земельных участков:

- ведется учет лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно в соответствии с настоящим Законом. Порядок определён постановлением Правительства Ивановской области, учет осуществляют органы соцзащиты по месту жительства (пребывания) лица на территории Ивановской области;

- указанные лица самостоятельно выбирают земельный участок из Единого перечня на территории любого муниципального образования Ивановской области по выбору, независимо от места жительства (пребывания) на территории Ивановской области. В Едином перечне земельных участков в графе, где указаны характеристики отдельного земельного участка, также присутствует информация об уполномоченном органе местного самоуправления Ивановской области (с указанием контактного телефона), организующем осмотр земельного участка;

- с заявлением о предоставлении выбранного земельного участка указанные лица обращаются в орган местного самоуправления, на территории которого расположен выбранный ими земельный участок. В случае, если в отношении одного земельного участка из Единого перечня поступило несколько заявлений, первоочередным является заявление, которое поступило ранее других. В течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении в собственность бесплатно земельного участка ОМС рассматривает заявление и принимает решение. В течение 5 рабочих дней со дня получения выписки из ЕГРН с зарегистрированными правами ОМС направляет участнику специальной военной операции, членам семьи решение о предоставлении земельного участка с приложением указанной выписки.

Приведена статистическая информация по предоставлению земельных участков в соответствии с областным законом.

Члены Общественного совета обсудили доклад, докладчик ответил на вопросы членов общественного совета. В ходе совместного обсуждения единогласно приняли решение одобрить правоприменительную практику по реализации предоставления земельных участков на территории Ивановской области участникам СВО.

3. Члены Общественного совета озвучили свои предложения в план работы на 2026 год: выносить на обсуждение Общественного совета итоги текущей деятельности Департамента по управлению и распоряжению имуществом Ивановской области (в частности, по приватизации, предоставлении имущества в аренду) за каждый квартал текущего года.

Председатель
Общественного Совета

Астраканцев Г.В.