



АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
седьмого созыва

КОМИТЕТ

ПО ЭКОНОМИКЕ, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКЕ

В.И. Ленина пл., 1, г. Архангельск, 163000, тел.: (8182) 21-53-56, факс: (8182) 20-03-43, e-mail: econom@aosd.ru, http://www.aosd.ru

от _____ № _____
на № _____ от _____

РЕКОМЕНДАЦИИ

круглого стола на тему

**«О текущей ситуации по оспариванию кадастровой стоимости
зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства,
машино-мест, прошедших государственную кадастровую оценку
в 2021 году»**

30 июня 2022 года

В 2020 – 2021 годах в большинстве регионов Российской Федерации прошла государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, по итогам которой была определена их новая кадастровая стоимость.

На территории Архангельской области государственная кадастровая оценка зданий, сооружений, помещений, машино-мест и объектов незавершенного строительства (далее также – объекты недвижимости) была проведена в 2021 году государственным бюджетным учреждением Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее также – ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

Необходимость проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости была связана с длительным временным интервалом между турами кадастровой оценки, который составил около 9 лет. Предыдущий тур государственной кадастровой оценки проводился в 2012 году.

Результатом проведения в 2021 году государственной кадастровой оценки стало снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости на 19 процентов в целом по Архангельской области в связи с изменением методики расчета, в соответствии с которой учитывается больше факторов стоимости (например, год ввода в эксплуатацию, состояние здания).

Тем не менее по отдельным группам объектов недвижимости произошло значительное увеличение кадастровой стоимости:

«Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» – на 41 процент;

«Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений» – на 36 процентов;

«Прочие объекты» – на 63 процента;

«Сооружения» – на 96 процентов.

Особенно заметен резкий рост кадастровой стоимости в отношении объектов торгового назначения, торговых центров (в некоторых случаях достигает 200 и более процентов относительно предыдущих показателей).

В качестве основной причины существенного роста кадастровой стоимости указанных объектов ГБУ АО «АрхОблКадастр» называет определение кадастровой стоимости в межоченный период (с 2012 года по 2021 год), в ходе которого более чем в 50 процентах случаях использовался средний удельный показатель кадастровой стоимости, что привело к занижению их реальной кадастровой стоимости в обозначенный период.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, проведенной в 2021 году, утверждены постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области от 15 ноября 2021 года № 7-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Архангельской области» и действуют с 1 января 2022 года.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости напрямую влияет на условия ведения предпринимательской деятельности, являясь базой для расчета сумм имущественных налогов (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц), земельного налога в отношении объектов государственного и муниципального имущества – арендных и выкупных платежей.

В рамках осуществления парламентского контроля комитетом был выявлен низкий уровень информированности предпринимателей о результатах проведенной в 2021 году государственной кадастровой оценки, а также о закрепленных в законодательстве внесудебных механизмах корректировки кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе на этапах подготовки к государственной кадастровой оценке и до утверждения её результатов.

В настоящее время законодательством в сфере государственной кадастровой оценки гражданам и юридическим лицам предоставлен широкий спектр возможностей по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости:

1. В межоченный период (с 2022 по 2023 годы) правообладатель объекта недвижимости вправе установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством, обратившись в комиссию по рассмотрению

споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области при министерстве имущественных отношений Архангельской области (далее – комиссия) или в суд.

По данным, представленным министерством имущественных отношений Архангельской области, за первое полугодие 2022 года в комиссии рассмотрено 7 заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, одно из которых удовлетворено и одно не принято к рассмотрению комиссией в связи с его несоответствием требованиям части 9 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В рамках оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном порядке в первом полугодии 2022 года было подано три заявления в отношении четырех объектов недвижимости. Новым по сравнению с судебной практикой 2021 года является назначение судебной экспертизы в случае существенных расхождений между кадастровой и рыночной стоимостью объектов недвижимости.

2. В межоченный период (с 2022 по 2023 годы) правообладатель объекта недвижимости вправе обратиться в ГБУ АО «АрхОблКадастр» с заявлением о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, а также с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

По информации, представленной ГБУ АО «АрхОблКадастр», в первом полугодии 2022 года поступило 45 обращений о предоставлении разъяснений в отношении определения кадастровой стоимости 53 объектов недвижимости, большую долю которых (53 процента) составили объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению. Комитет считает необходимым обратить внимание на то, что от органов местного самоуправления обращений не поступало.

Количество заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, в первом полугодии 2022 года составило 13, в том числе по трем из них было принято решение о пересчете кадастровой стоимости.

3. В процессе актуализации государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (2023 год) правообладатель объекта недвижимости в целях оперативного исправления ошибок вправе представить в ГБУ АО «АрхОблКадастр» декларацию о характеристиках объекта недвижимости и замечания к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

Комитет отмечает, что по информации ГБУ АО «АрхОблКадастр» за период с 2017 года субъектами предпринимательской деятельности было направлено всего 53 декларации, из которых около 50 процентов были отклонены в связи с неправильным заполнением формы декларации или в связи с отсутствием необходимых документов, приложенных к ней.

В соответствии с пунктом 6 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации» на основании постановления министерства имущественных отношений Архангельской области от 7 февраля 2022 года № 1-п начата декларационная кампания для уточнения характеристик объектов недвижимости на территории Архангельской области в целях проведения их государственной кадастровой оценки в 2023 году.

В связи с тем, что кадастровая стоимость, установленная комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области либо в суде, действует до даты вступления в силу акта об утверждении новых результатов кадастровой стоимости в 2023 году, в условиях нестабильной экономической ситуации в стране и усиления санкционного давления предприниматели вновь могут столкнуться с проблемой увеличения налоговой нагрузки в связи с увеличением кадастровой стоимости.

В целях повышения уровня информированности предпринимателей – правообладателей объектов недвижимости о доступных способах защиты своих прав и законных интересов на разных этапах определения кадастровой стоимости, профилактики роста издержек субъектов предпринимательской деятельности, усиления ответственности и координации действий органов государственной власти и органов местного самоуправления с учетом состоявшегося обсуждения участники круглого стола рекомендуют:

1. Правительству Архангельской области:

1.1. Продолжить работу комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области (далее – комиссия) в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и приказом Росреестра от 24 августа 2020 года № П/0311 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

1.2. Продолжить размещение информации о заседаниях комиссии, протоколов заседаний и решений комиссии на странице министерства имущественных отношений Архангельской области официального сайта Правительства Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в целях обеспечения открытости работы комиссии.

1.3. Организовать взаимодействие с уполномоченным при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей в целях профилактики роста издержек субъектов предпринимательской деятельности, связанных с результатами государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, прошедших государственную кадастровую оценку в 2021 году.

1.4. Осуществлять контроль за ситуацией, связанной с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест,

в отношении которых проводилась государственная кадастровая оценка в 2021 году, уделяя особое внимание динамике количества заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

1.5. Осуществлять мониторинг условий ведения предпринимательской деятельности, связанных с применением величины кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, в отношении которых проводилась государственная кадастровая оценка в 2021 году, в том числе сумм налога на имущество организаций.

1.6. До конца 2022 года на заседании рабочей группы по вопросу установления налоговых льгот, созданной распоряжением Губернатора Архангельской области от 10 ноября 2021 года № 874-р «О рабочей группе по вопросу установления налоговых льгот» обеспечить рассмотрение вопросов:

об эффективности установленных налоговых льгот по налогу на имущество организаций с учетом анализа текущей ситуации, связанной с рассмотрением споров о результатах определения кадастровой стоимости;

о возможности установления в качестве меры поддержки субъектов предпринимательской деятельности льготных налоговых ставок по налогу на имущество организаций на 2023 год в отношении отдельных видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, налоговая база которых определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, как кадастровая стоимость имущества.

1.7. Обратить внимание на необходимость осуществления координации и контроля рассмотрения органами местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области вопроса установления льготных налоговых ставок по налогу на имущество физических лиц для индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, в отношении объектов торгово-офисного назначения, используемых в предпринимательской деятельности, для которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

2. Государственному бюджетному учреждению Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации»:

2.1. Проводить разъяснительную работу с заявителями, обратившимися с запросом о представлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

2.2. В случае принятия решения об учете замечания к проекту отчета и о пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости, указанного в таком замечании, обеспечить проверку возможности применения данного замечания к соседним, смежным, однотипным объектам недвижимости, в отношении которых может быть проведен аналогичный пересчет кадастровой стоимости.

2.3. Обеспечить консультационную поддержку органов местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области в части разъяснения порядка направления заявлений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

3. Автономной некоммерческой организации Архангельской области «Агентство регионального развития»:

3.1. До конца 2022 года обеспечить разработку мобильной версии официального сайта автономной некоммерческой организации Архангельской области «Агентство регионального развития» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сайт) с автоматической переадресацией при просмотре сайта с мобильных устройств, а также рассмотреть возможность разработки автоматического направления электронных уведомлений при размещении на сайте актуальной и полезной для субъектов малого и среднего предпринимательства информации, направленной на повышение правовой и финансовой грамотности предпринимателей.

3.2. Совместно с ГБУ АО «АрхОблКадастр» до 1 августа 2022 года обеспечить максимальное информирование субъектов предпринимательской деятельности – правообладателей объектов недвижимости о возможностях и способах предоставления в ГБУ АО «АрхОблКадастр» декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в 2023 году путем размещения указанной информации на сайте.

4. Уполномоченному при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей:

4.1. Содействовать в обобщении лучших практик корректировки кадастровой стоимости субъектами предпринимательской деятельности с последующим размещением информации на официальном сайте уполномоченного при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.2. Обеспечить информирование всех заинтересованных лиц о размещении проекта отчета, составленного по итогам определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест в 2023 году, а также о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета.

4.3. Обеспечить информирование субъектов предпринимательской деятельности о возможности обращения в государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

4.4. В ходе работы в муниципальных образованиях Архангельской области, включая участие в заседаниях советов по предпринимательству при

главах муниципальных образований Архангельской области, взаимодействие с представителями бизнеса на местах, обеспечить рассмотрение вопроса о профилактике роста издержек субъектов предпринимательской деятельности, связанных с результатами государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, прошедших государственную кадастровую оценку в 2021 году.

4.5. В рамках работы экспертного совета при уполномоченном при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей проработать вопрос о возможности внесения изменений в приказ Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» в целях максимального приближения кадастровой стоимости к рыночной стоимости объектов недвижимости.

4.6. Рассмотреть возможность разработки памятки для субъектов предпринимательской деятельности – правообладателей объектов недвижимости о доступных способах защиты своих прав и законных интересов на разных этапах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с указанием алгоритма действий субъектов предпринимательской деятельности по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости.

5. Органам местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов Архангельской области:

5.1. До конца 2022 года рассмотреть возможность осуществления анализа изменения величины кадастровой стоимости, полученной в 2021 году в результате государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности и расположенных на территории соответствующего муниципального образования Архангельской области, и, в случае выявления резких колебаний кадастровой стоимости, обращения в ГБУ АО «АрхОблКадастр» с запросом о представлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

5.2. Рассмотреть вопрос о целесообразности применения величины кадастровой стоимости, полученной в результате государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Архангельской области в 2021 году, при расчете арендной платы по договорам аренды муниципального недвижимого имущества. В случае выявления увеличения финансовой нагрузки на субъекты предпринимательской деятельности рассмотреть возможность внесения изменений в методику расчета арендной платы по договорам аренды муниципального недвижимого имущества, исключающих применение кадастровой стоимости обозначенных объектов.

5.3. Оказывать всестороннее содействие министерству имущественных отношений Архангельской области и государственному бюджетному учреждению Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической

инвентаризации» по вопросам информирования заинтересованных лиц о ходе актуализации государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест в 2023 году, размещении проекта отчета, составленного по итогам определения кадастровой стоимости обозначенных объектов, а также о порядке и сроках представления замечаний к указанному проекту отчета.

5.4. В целях обеспечения сопоставимости уровня налоговой нагрузки и выравнивания конкурентных условий юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность на одной территории и в одинаковых сферах деятельности, проработать вопрос о возможности установления льготных налоговых ставок по налогу на имущество физических лиц для индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, в отношении объектов торгово-офисного назначения, используемых в предпринимательской деятельности, для которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.


5.5. Активизировать работу по информированию предпринимательского сообщества о влиянии результатов государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на величину сумм имущественных налогов, арендных и выкупных платежей.

6. Архангельскому областному Собранию депутатов:

6.1. Обеспечить контроль за реализацией рекомендаций, принятых по итогам проведения круглого стола на тему «О текущей ситуации по оспариванию кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, прошедших государственную кадастровую оценку в 2021 году».

6.2. Рассмотреть возможность включения в план работы Координационного Совета представительных органов муниципальных образований Архангельской области при Архангельском областном Собрании депутатов на 2023 год вопроса о реализации мер поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства на уровне муниципальных образований Архангельской области.

Председатель комитета
по экономике, предпринимательству
и инвестиционной политике



А.М. Фролов