



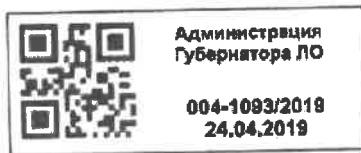
В Министерство экономического
развития
Российской Федерации

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ –
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ФИНАНСОВ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311
Телстайл: 821022; 821025 LENO8 RU
Тел.: (812) 611-48-00; Факс: (812) 611-52-46

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3,
Москва, ГСП-3, А-47, 125993

На №



Правительство Ленинградской области, ознакомившись с проектом изменений, вносимых в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития России) от 12 мая 2017 года № 226 (далее – проект, Методические указания), размещенном Минэкономразвития России на Форуме государственной кадастровой оценки (Портал кадастровой оценки – <http://cadcost.ru>) в разделе «Исполнение требований Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» и подзаконных актов» 19 марта 2019 года, сообщает следующее.

Как следует из пояснений к данному проекту, задачей разработчиков является устранение противоречий, выявившихся в процессе применения действующей редакции Методических указаний, без изменения подходов, заложенных в самой методике.

Вместе с тем, по мнению Правительства Ленинградской области, указанный проект предусматривает внесение существенных изменений в Методические указания, затрагивающих интересы субъектов Российской Федерации, выражающихся в неопределенности учета в рамках государственной кадастровой оценки целого ряда факторов, влияющих на величину кадастровой стоимости объектов недвижимости и, как следствие, на определяемую на ее основе величину налоговой базы, а также в корректировке осуществляющей бюджетным учреждением процедуры согласования видов использования объектов недвижимости с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости.

В связи с чем, Правительство Ленинградской области направляет следующие замечания и предложения к проекту:

1. Пункт 1.2 проекта определяет кадастровую стоимость, как «вероятную сумму типичных для рынка затрат покупателя на объект

недвижимости, рассчитанную с учетом особенностей применения массовых методов определения стоимости».

По мнению Правительства Ленинградской области указанный пункт требует существенной доработки, поскольку усугубляет неопределенность при учете затрат покупателя (в том числе, в части величины комиссионных, ипотечных и налоговых платежей), а также, противоречит пункту 1.5 Методических указаний, предусматривающему определение кадастровой стоимости объектов недвижимости независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден. Неоднозначность толкования данного термина может возникнуть и при определении кадастровой стоимости в рамках предусмотренного Методическими указаниями индивидуального расчета объектов недвижимости (то есть не в рамках методов массовой оценки).

2. Пункты 1.2, 7.1.1, 7.4.1 проекта также указывают на необходимость анализа величины доходов и расходов продавца, величины расходов арендатора. Такой подход может свести понятие кадастровой стоимости исключительно к величине сделки купли-продажи (аренды).

3. Пункты 1.2, 1.8, 3.1 и 3.2 проекта уточняют термин «вид использования объекта недвижимости» (для целей указаний) и кардинально изменяет порядок его определения, *возлагая на бюджетное учреждение обязанность самостоятельного определения фактического использования объектов недвижимости и последующего согласования видов использования объектов недвижимости с уполномоченным органом и органами местного самоуправления*, на территории которых расположены объекты недвижимости.

4. Пункты 1.2, 3.1 проекта *не предусматривают* вариант, когда фактическое использование объекта недвижимости соответствует цели его первичного предоставления, но не отвечает вариантам разрешенного использования, установленным документами градостроительного зонирования для территории расположения объекта на дату оценки.

5. Пунктом 7.1.2 проекта предлагается при определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов производить корректировки на величину налога на добавленную стоимость в сторону увеличения, в случае использования справочных показателей, определенных без учета налога на добавленную стоимость.

По мнению Правительства Ленинградской области, такой подход вводит неопределенность при расчете кадастровой стоимости в рамках затратного подхода в части учета НДС. Необходимость увеличения затрат на создание объекта на величину НДС для целей определения кадастровой стоимости противоречит самой сути кадастровой стоимости, являющейся, в том числе, базой для налогообложения, а также позиции Верховного Суда РФ, отраженной в Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам от 09.08.2018 № 5-КГ18-96.

С учетом изложенного, Правительство Ленинградской области, просит принять во внимание данные замечания и предложения при принятии вышеуказанного нормативного правового акта.

Первый заместитель Председателя
Правительства Ленинградской области
– председатель комитета финансов



Р.И. Марков