



**Заместитель
председателя Правительства
Забайкальского края - министр
экономического развития
Забайкальского края**

Ленина ул., д. 63, г. Чита, 672000
тел.: (302-2) 40-17-69
факс: (302-2) 40-17-91
e-mail: mineconom@economy.e-zab.ru

**Руководителю Департамента
государственного имущества и
земельных отношений
Забайкальского края**

Быстрову С.С.

09.08.2021 № 05-27/1-5643

на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об экспертизе приказа Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 22 октября 2020 года № 20-НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в том числе: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов, расположенных на территории Забайкальского края»

В соответствии с разделом 3 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Забайкальского края, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные нормативными правовыми актами Забайкальского края обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также устанавливающих, изменяющих или отменяющих ранее установленную ответственность за нарушение нормативных правовых актов Забайкальского края, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы действующих нормативных правовых актов Забайкальского края, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Губернатора Забайкальского края от 27 декабря 2013 года № 80 и Планом проведения экспертизы и мониторинга действующих нормативных правовых актов Забайкальского края на 2021 год (далее – план проведения экспертизы и мониторинга на 2021 год), Министерством экономического развития Забайкальского края (далее – Министерство) проведена экспертиза приказа Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 22 октября 2020 года № 20-НПА «Об утверждении

результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в том числе: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов, расположенных на территории Забайкальского края» (далее – Приказ № 20-НПА).

Разработчиком Приказа № 20-НПА является Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее - Департамент). Приказ № 20-НПА включен в план проведения экспертизы и мониторинга на 2021 год по предложению Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае (далее - Уполномоченный) провести экспертизу нормативного правового акта в целом. Уполномоченным была обозначена следующая проблема при представлении предложения включить приказ № 20-НПА в план проведения экспертизы и мониторинга на 2021 год: «повышение кадастровой стоимости и расширение списка недвижимости, облагаемых налогом, влечет за собой рост налогового бремени на бизнес, что в свою очередь отражается на росте цен на товары и услуги в регионе».

Приказ № 20-НПА разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), постановлением Правительства Забайкальского края от 01 декабря 2017 года № 510 «О дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки на территории Забайкальского края», распоряжением Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 27 июня 2019 года № 2610/р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Забайкальского края» (далее - Распоряжение о проведении кадастровой оценки).

Оценка регулирующего воздействия в отношении проекта Приказа № 20-НПА не проводилась.

Действие приказа № 20-НПА затрагивает юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – правообладателей объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – субъекты предпринимательской деятельности).

В соответствии со статьей 66 Земельного кодекса и Распоряжением о проведении кадастровой оценки, Краевым государственным бюджетным учреждением по архивно-информационному и геопространственному обеспечению «Забайкальский архивно-геоинформационный центр» (далее – КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр») в 2020 году была проведена государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства, расположенных на

территории Забайкальского края. Приказом №20-НПА утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в том числе: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов, расположенных на территории Забайкальского края (далее – результаты определения кадастровой стоимости).

После проведенного анализа положений Приказа №20-НПА, установлено, что его нормы значительно увеличили кадастровую стоимость большинства объектов недвижимости. Так, например, кадастровая стоимость объекта ООО «Луксор» (кадастровый номер 75:32:030641:434) с 4 050 390 руб. увеличилась до 14 918 943 руб., объекта ООО «МаксиКо» (кадастровый номер 75:32:030321:39) с 3 116 417 руб. до 24 429 830 руб., а по некоторым объектам отмечается рост стоимости в 15-18 раз.

В приказ № 20-НПА на момент составления настоящего заключения 8 раз вносились изменения на основании статей 20, 21 Федерального закона № 237-ФЗ. При этом, по данным разработчика, по всем обращениям и заявлениям в рамках данных статей, таких ошибок как несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке, описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости, выявлено не было. Разработчик пояснил, что некорректные результаты определения кадастровой стоимости – следствие отсутствия (несвоевременного ввода) полных сведений в Единый государственный реестр недвижимости, информация о проведении государственной оценки объектов недвижимости размещалась на официальном сайте.

По информации Уполномоченного, опубликованной на его официальном сайте, после утверждения новых результатов кадастровой стоимости, в аппарат бизнес-защитника массово поступали обращения предпринимателей о том, что они не знали о проведении работы по очередной кадастровой оценке, не смогли внести свои замечания на промежуточные отчеты, и не согласны с утвержденными результатами. Анализ обращений бизнеса говорит о том, что произошел рост стоимости объектов в 2-6, а иногда и в 18 раз, из 11 120 объектов коммерческой недвижимости увеличение кадастровой стоимости отмечается по 9 596. Утверждение кадастровой стоимости в 2020-м году произошло без надлежащего информирования бизнеса, массовых волнений можно было бы избежать, если бы было выстроено взаимодействие с субъектами предпринимательской деятельности - говорит Уполномоченный.

В настоящее время налажена работа с заявлениями по кадастровой оценке, все, кто не согласен с утвержденной кадастровой стоимостью

объектов, могут обращаться напрямую в ЗабГеоИнформЦентр, это не потребует дополнительных финансовых затрат.

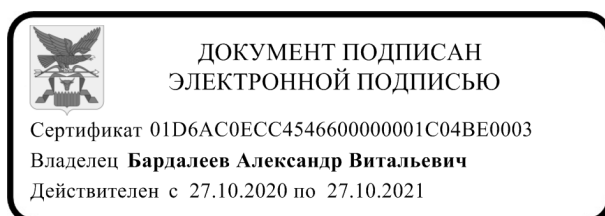
По Приказу № 20-НПА были проведены публичные консультации, в рамках которых Приказ № 20-НПА размещался на официальном сайте Министерства, направлялся Уполномоченному, в предпринимательские сообщества и субъектам предпринимательской деятельности. По итогам публичных консультаций отзывов и предложений не поступило.

Отчет о результатах публичных консультаций прилагается.

По результатам проведенной экспертизы, учитывая отсутствие замечаний и предложений от предпринимательского сообщества, Министерством сделан вывод о том, что Приказ № 20-НПА не содержит положений, необоснованно затрудняющих осуществление предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Приложение: отчет о проведении публичных консультаций на 2 л.

И.о. заместителя
председателя
Правительства
Забайкальского
края – министра
экономического
развития
Забайкальского
края



А.В. Бардалеев