



**СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД
УПОЛНОМОЧЕННОГО ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В ЗАБАЙКАЛЬСКОМ КРАЕ**

*(ч. 3 ст. 13 Закона Забайкальского края от 03.03.2014 № 933-33К
«Об Уполномоченном по защите прав предпринимателей
в Забайкальском крае»)*

**Установление кадастровой стоимости:
проблемы и предложения по их решению**

г. Чита,
2021 год

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», принятие которого связано с внесенными изменениями в Налоговый кодекс Российской Федерации в части определения суммы налога на имущество, исходя из его кадастровой стоимости.

Сфера деятельности по определению кадастровой стоимости регулируется:

- Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее Закон № 237-ФЗ);

- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 7-ФЗ);

- Постановлением Правительства РФ от 04.05.2017 № 523 «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки»;

- Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее - Методические рекомендации);

- Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;

- Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости»;

- Приказом Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;

- иными нормативно-правовыми актами.

Базовым законодательным актом, регулирующим отношения в сфере установления кадастровой стоимости, является Закон № 237-ФЗ. Он определяет основные понятия, принципы и порядок определения кадастровой стоимости, полномочия федеральных органов исполнительной власти и субъектов Российской Федерации в этой области, государственного надзора и ответственности за нарушение законодательства в этой области.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации).

Приказом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 22.10.2020 №20/НПА (с изменениями от 29.10.2020) утверждены результаты определения кадастровой стоимости в отношении объектов капитального строительства на территории Забайкальского края.

После принятия указанного нормативного правового акта в аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае

стали массово поступать как устные, так и письменные обращения субъектов предпринимательства, выражающие несогласие с утвержденными результатами кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Забайкальского края.

Необходимо отметить, что Забайкальский край одним из первых субъектов осуществил переход на налогообложение объектов недвижимости от их кадастровой стоимости. Утверждение кадастровой стоимости в 2014 году привело к большому общественному резонансу, результатом которого стало решение о необходимости более широкого информационного освещения работы при очередной кадастровой оценке.

Заявители указывают на то, что некорректное определение кадастровой стоимости, в первую очередь, связано с отсутствием в Краевом государственном бюджетном учреждении «ЗАБГЕОИНФОРМЦЕНТР» (далее КГБУ «ЗабГео») сведений, содержащихся в учетно-технической документации, слабой подготовительной работой к проведению мероприятий по определению кадастровой стоимости, несмотря на ранее данные обещания о широком их освещении.

Низкая информационная активность Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, слабое взаимодействие с органами местного самоуправления, налогоплательщиками и другими заинтересованными лицами по доведению информации о порядке и сроках утверждения кадастровой стоимости, а также возможности её корректировки в досудебном порядке, привело к тому, что предприниматели районов, а нередко и города Читы, не знали о результатах проведенной переоценки стоимости, а, следовательно, не смогли подать свои замечания на промежуточные отчеты об оценке. Низкая информативность сохраняется до сих пор.

Вместе с тем, утвержденные результаты кадастровой стоимости приведут к кратному увеличению налогового бремени как организаций, так и индивидуальных предпринимателей. При этом, необходимо отметить, что обязанность уплаты авансовых платежей налога на имущество организаций наступает **уже в апреле 2021 года**.

Анализ обращений и иной полученной информации позволил прийти к следующим выводам:

1. Рост кадастровой стоимости объектов в 2-6 раз, а в ряде случаев в 13-18,5 раз;
2. Разница в кадастровой стоимости рядом расположенных, однотипных объектов, достигает 2 и более раза;
3. Выявлены случаи, когда по однотипным объектам, территориально в более привлекательных и логистически развитых районах города установлена стоимость в разы ниже стоимости объектов, расположенных в менее привлекательных районах;
4. Разная кадастровая стоимость, в пересчете на стоимость за 1 м², для собственников помещений, входящих в единый имущественный комплекс (одно здание), но различающимися между собой по площади

(например, стоимость варьируется от 38 тыс. до 51 тыс. рублей в пересчете на м²);

5. Кадастровая стоимость до 4 раз превышает реальную, рыночную, стоимость, сложившуюся в период проведения оценки и основанную на реально заключенных сделках;

6. Расширен перечень видов объектов недвижимости, которые могут облагаться налогом исходя из кадастровой стоимости. К ним отнесены иные объекты недвижимого имущества, такие как машино-места, объекты незавершенного строительства. В частности, один из объектов незавершенного строительства (готовность 30%) оценен как полноценный, введенный в эксплуатацию объект недвижимости.

Указанная ситуация противоречит принципу достаточности и непротиворечивости правового регулирования, сформулированному Конституционным Судом Российской Федерации в постановлениях от 06.04.2004 № 7-П и от 14.04.2008 года № 7-П.

В них, в частности, указывается на то, что из конституционных принципов правового государства, справедливости и равенства всех перед законом и судом вытекает обращенное к законодателю требование определенности, ясности, недвусмысленности правовой нормы и ее согласованности с системой действующего правового регулирования.

Принимаемые им законы должны быть определенными как по содержанию, так и по предмету, цели и объему действия, а правовые нормы - формулированными с достаточной степенью точности, позволяющей гражданину соотносить с ними свое поведение, как запрещенное, так и дозволенное. Непонятное и противоречивое правовое регулирование порождает произвольное правоприменение, нарушающее эти конституционные принципы. Исходя из этого принципа, применительно к рассматриваемой ситуации кадастровая стоимость объектов должна быть определена соответствующим образом четко и недвусмысленно.

Предлагаемые КГБУ «ЗабГео» варианты корректировки кадастровой стоимости не всегда могут привести к пересмотру кадастровой стоимости, поскольку полномочия бюджетного учреждения касаются только исправления технических ошибок при определении кадастровой стоимости. Более того, основная масса предпринимателей, особенно в районах края, не знает о том, что произведен пересмотр кадастровой стоимости, в связи с чем своевременно обратиться в КГБУ «ЗабГео» не смогут.

Таким образом, полагаю, что последствиями при необоснованном повышении кадастровой стоимости коммерческих объектов, а, равно как и расширение данного перечня объектов, будут являться:

1. Автоматический рост налогового бремени на бизнес. Большинство собственников постарается покрыть расходы за счет арендаторов или клиентов, что в итоге отразится на росте цен на товары, работы и услуги в регионе. Кроме того, повышение арендной ставки для арендатора также приведет к снижению рентабельности бизнеса, и как

следствие к возможному банкротству предпринимателя или его ухода «в тень»;

2. Снижение инвестиций, а в ряде случаев отказ от завершения уже начатого строительства и планового ввода в эксплуатацию незавершенных строительством объектов, в пользу демонтажа и ликвидации подобных строений;

3. Снижение ликвидности объектов с завышенной кадастровой стоимостью. Два условно одинаковых объекта с разной кадастровой стоимостью будут обладать разной ликвидностью. Объекты с чрезмерно завышенной стоимостью существенно потеряют в реальной рыночной цене.

Под председательством Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае 02 февраля 2021 года проведено совещание с участием представителей Управления Федеральной налоговой службы по Забайкальскому краю, Министерства финансов, Министерства экономического развития Забайкальского края, бизнес-сообществ края, а также КГБУ «ЗабГео» по обозначенным вопросам.

В ходе совещания представителем КГБУ «ЗабГео» отмечено, что удорожание кадастровой стоимости по всем объектам в среднем составило 30 %. Из 11 120 объектов коммерческой недвижимости увеличение кадастровой стоимости отмечается по 9 596 объектов, удорожание по которым составляет также 30 %.

По состоянию на 01 февраля 2021 года в КГБУ «ЗабГео» подано 91 заявление на пересмотр кадастровой стоимости, из которых по 54 принято положительное решение, снижение размера кадастровой стоимости по ним составило от 10% до 50% от ранее утвержденной. По 12 заявлениям также проведена проверка, снижение размера кадастровой стоимости предполагается, остальные заявления в работе.

Таким образом, в 100% рассмотренных заявлений кадастровая стоимость снижается, что свидетельствует о некорректном её утверждении. В такой ситуации для того, чтобы не перекладывать ответственность по корректировке такой стоимости на налогоплательщика представляется правильным пересмотр действующих ставок налога на имущество в целях недопущения увеличения налоговой нагрузки.

Так, по данным оценки Росстата падение экономики Российской Федерации в годовом выражении составило 3,1% и стало максимальным за последние 11 лет¹. Указанные тенденции актуальны и для экономики Забайкальского края. Таким образом, не урегулирование обозначенных вопросов в ближайшее время может повлечь еще более негативные последствия для экономики края.

Для разрешения сложившейся ситуации прошу:

1. Поручить Министерству экономического развития Забайкальского края совместно с Министерством финансов Забайкальского

¹

края подготовить изменения в Закон Забайкальского края от 20.11.2008 № 72-33К «О налоге на имущество организаций», предусматривающие снижение ставок налога на 2021 и последующие годы, изучив практику применения дифференцированного подхода (приложение Атлас лучших региональных практик по установлению ставок по имущественным налогам в отношении бизнеса).

2. Поручить Департаменту государственного имущества и земельных отношений исключить из перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества объекты незавершенного строительства.

3. Поручить Департаменту государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края и КГБУ «ЗабГео» обеспечить широкое информационное освещение мероприятий о возможности пересмотра утвержденной кадастровой оценки объектов капитального строительства, а также по грядущей государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Уполномоченный по защите
прав предпринимателей
в Забайкальском крае



В.В.Бессонова