



**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 ходе реализации государственной кадастровой оценки**  
**в отношении земельных участков»**

20 октября 2022 года

В 2022 году во всех субъектах Российской Федерации проводится государственная кадастровая оценка земельных участков независимо от временного интервала между турами государственной кадастровой оценки.

Необходимость проведения государственной кадастровой оценки земельных участков обусловлена требованием федерального законодательства, установленным пунктом 5 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 269-ФЗ).

В Архангельской области государственная кадастровая оценка земельных участков в 2022 году проводится на основании постановления министерства имущественных отношений Архангельской области от 9 февраля 2021 года № 1-п «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Архангельской области в 2022 году».

Полномочия по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков возложены на государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее также – ГБУ АО «АрхОблКадастр»).

Изменения, внесенные Федеральным законом № 269-ФЗ в Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», коснулись не только совершенствования государственной кадастровой оценки,

но и преобразования механизма установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Поэтому с 1 января 2023 года полномочия по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости и земельного участка в размере их рыночной стоимости на основании заявлений юридических и физических лиц переданы ГБУ АО «АрхОблКадастр».

Экономическая важность института кадастровой оценки, нахождение этого института в стадии реформирования предопределяет наличие проблем, которые возникают при определении кадастровой стоимости, а также наличие вопросов со стороны предпринимательского сообщества и граждан.

Ожидать отсутствия споров о кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости не приходится.

Стремясь к повышению эффективности деятельности, любой бизнес старается оптимизировать налогообложение и снизить затраты при выкупе и аренде земельных участков, что приводит к возникновению спорных ситуаций относительно кадастровой стоимости земельных участков.

Подобная ситуация наблюдалась в 2021 году в связи с проведением государственной кадастровой оценки зданий, сооружений, помещений, машино-мест и объектов незавершенного строительства (далее – объекты недвижимости), в результате которой несмотря на общее снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости на 19 процентов по Архангельской области, произошло существенное увеличение кадастровой стоимости по отдельным группам объектов недвижимости, в том числе в связи с изменением методики определения кадастровой стоимости.

В частности, выросла кадастровая стоимость объектов торгового назначения, торговых центров до 200 процентов и более относительно предыдущих показателей.

В связи с чем к концу 2021 года наблюдался рост количества обращений предпринимателей в адрес депутатов Архангельского областного Собрания депутатов и уполномоченного при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей.

Кадастровая стоимость земельного участка напрямую влияет на условия ведения предпринимательской деятельности, на объем расходов граждан, являясь базой для расчета сумм земельного налога, определения выкупной цены земельных участков, арендных платежей.

Несмотря на закрепленные в Федеральном законе от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» инструменты корректировки кадастровой стоимости земельных участков, в том числе на этапах подготовки к проведению государственной кадастровой оценки и до момента утверждения её результатов, уровень информированности граждан и предпринимателей об алгоритме действий в случае возникновения спорных ситуаций по кадастровой стоимости вызывает опасения.

В связи с тем, что кадастровая стоимость земельных участков, полученная в ходе государственной кадастровой оценки в 2022 году, после

утверждения постановлением министерства имущественных отношений Архангельской области будет действовать с 1 января 2023 года, в условиях нестабильной экономической ситуации в стране и усиления санкционного давления, граждане и предприниматели вновь могут столкнуться с проблемой увеличения налоговой нагрузки в связи с увеличением кадастровой стоимости.

В целях профилактики увеличения количества споров о кадастровой стоимости земельных участков, в том числе судебных, роста расходов граждан и бизнеса, предупреждения увеличения затрат бюджета Архангельской области в случае удовлетворения исковых требований, координации деятельности всех субъектов правоотношений с учетом состоявшегося обсуждения участники круглого стола рекомендуют:

1. Принять информацию к сведению.

2. Рекомендовать Правительству Архангельской области:

2.1. В течение 2023 года осуществлять мониторинг динамики обращений правообладателей земельных участков по вопросам оспаривания кадастровой стоимости во внесудебном и судебном порядке.

2.2. Обеспечить утверждение результатов определения кадастровой стоимости земельных участков путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков и его официальное опубликование до 30 ноября 2022 года.

2.3. В течение тридцати рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков обеспечить его официальное опубликование и всестороннее информирование о его принятии, а также о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости земельных участков.

2.4. Направить копию акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в орган регистрации прав и подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня вступления в силу указанного акта.

2.5. Обеспечить готовность ГБУ АО «АрхОблКадастр» к осуществлению с 1 января 2023 года новых полномочий по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков, а также приему заявлений от правообладателей об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

3. Рекомендовать ГБУ АО «АрхОблКадастр»:

3.1. Продолжить работу по доработке проекта отчета, подготовленного по итогам определения кадастровой стоимости земельных участков, в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктами 28 – 30 статьи 14

Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

3.2. До 1 января 2023 года обеспечить размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о способах подачи заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, обязательных требованиях к содержанию заявления, об этапах и сроках его рассмотрения.

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

3.4. В целях осуществления с 1 января 2023 года новых полномочий по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков рассмотреть возможность формирования на базе ГБУ АО «АрхОблКадастр» коллегиального органа, преемственного по составу и выполняемым функциям действующей комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области, созданной на основании распоряжения министерства имущественных отношений Архангельской области от 20 июня 2019 года № 693-р «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области».

4. Рекомендовать автономной некоммерческой организации Архангельской области «Агентство регионального развития» совместно с ГБУ АО «АрхОблКадастр» до 1 января 2023 года обеспечить максимальное информирование субъектов предпринимательской деятельности – правообладателей земельных участков, объектов недвижимости путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

о передаче ГБУ АО «АрхОблКадастр» полномочий по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков, по приему заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

о возможностях и способах подачи в ГБУ АО «АрхОблКадастр» указанного заявления.

5. Рекомендовать уполномоченному при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей способствовать всестороннему информированию, оказывать консультационную и методическую поддержку в части защиты прав и законных интересов субъектов предпринимательской

деятельности по вопросам оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, в особенности относительно внесудебных способов оспаривания.

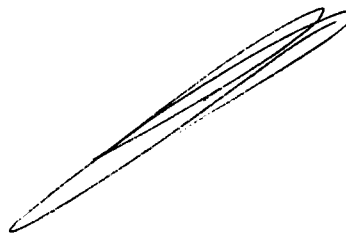
6. Органам местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов Архангельской области:

6.1. В течение 2023 года осуществлять мониторинг условий ведения предпринимательской деятельности, мониторинг обращений граждан по вопросам, связанным с кадастровой стоимостью земельных участков, в целях профилактики рисков роста налоговой нагрузки на граждан и предпринимателей, выкупных и арендных платежей. При необходимости разработать комплекс мер поддержки бизнеса по минимизации влияния результатов кадастровой оценки земельных участков, полученных в 2022 году.

6.2. Активизировать работу по информированию граждан и субъектов предпринимательской деятельности о влиянии результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, полученных в 2022 году, на величину земельного налога, арендных и выкупных платежей за земельные участки, а также о способах реализации их прав на установление экономически обоснованной кадастровой стоимости.

7. Рекомендовать Архангельскому областному Собранию депутатов обеспечить контроль за реализацией рекомендаций, принятых по итогам проведения круглого стола на тему «О ходе реализации государственной кадастровой оценки в отношении земельных участков».

Председатель комитета  
по экономике, предпринимательству  
и инвестиционной политике



А.М. Фролов