

08 декабря 2016 года

Заключение об оценке регулирующего воздействия № 38/43

Агентством инвестиций и предпринимательства Камчатского края (далее – уполномоченный орган, Агентство) в соответствии с частью 4.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Камчатского края и экспертизы нормативных правовых актов Камчатского края, утвержденного постановлением Правительства Камчатского края от 06.06.2013 № 233-П (далее – Порядок № 233-П), рассмотрен проект приказа Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Камчатского края» (далее – проект приказа, регулирующий орган), и установлено следующее.

В силу статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки регламентирован Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ). Согласно статьи 3 Федерального закона № 135-ФЗ под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Государственная кадастровая оценка включает в себя совокупность таких действий, как принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки, определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости, утверждение результатов определения кадастровой стоимости, опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости, внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Статья 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ закрепляет, что государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного

органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Орган, принявший решение, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости. В соответствии с пунктом 36.1 Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Камчатского края, утвержденного постановлением Законодательного Собрания Камчатского края от 17.02.2010 № 710, указанным органом определено Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края.

Решение о проведении в 2016 году на территории Камчатского края государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения утверждено распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 26.01.2016 № 10-р.

В соответствии со статьей 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ решение о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков 04.12.2016 размещено в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте исполнительных органов государственной власти Камчатского края на странице Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края (www.old.kamgov.ru).

На основании статьи 24.17 Федерального закона № 135-ФЗ акт об утверждении содержащихся в таком отчете кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального района, городского округа, субъекта Российской Федерации принимает и утверждает заказчик работ.

Перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Камчатского края сформирован филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Камчатскому краю.

Для проведения государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Камчатского края Министерством имущественных и земельных отношений Камчатского края с обществом с ограниченной ответственностью научно-производственное объединение «ГеоГИС» (далее - исполнитель работ) заключен государственный контракт от 31.05.2016 № 14/16.

В результате проведения работ по государственному контракту от 31.05.2016 № 14/16 исполнителем работ подготовлен проект отчета от 14.09.2016 № 41-СХР-2016 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Камчатского края об оценке» (далее – проект отчета).

В целях обеспечения возможности ознакомления и представления замечаний, а также во исполнение требований статьи 24.15 Федерального закона № 135-ФЗ проект отчета был направлен в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии официальным письмом № 290-О от 14.09.2016 для включения в фонд данных государственной кадастровой оценки (далее – фонд данных).

Проект отчета 19.09.2016 включен в фонд данных на двадцать рабочих

дней (включительно до 14.10.2016).

Направление замечаний в фонд данных, а также ознакомление с поступившими замечаниями по проекту отчета осуществлялось в подразделе «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» раздела «Электронные услуги и сервисы» официального сайта Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO.

Также информация о возможности ознакомления с предварительными результатами государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Камчатском крае размещалась Министерством имущественных и земельных отношений Камчатского края в новостной строке на официальном сайте исполнительных органов государственной власти Камчатского края <http://www.kamgov.ru/news/vozmoznosti-oznakomlenia-s-predvaritelnymi-rezultatami-gosudarstvennoj-kadaastrovoj-ocenki-zemel-selskohozajstvennogo-naznachenia-v-kamcatskom-krae-5545>.

В соответствии с абзацем четырнадцатым статьи 24.15 Федерального закона № 135-ФЗ исполнителем работ составлен отчет от 17.10.2016 № 41-СХН-2016 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Камчатского края», включающий в себя справку к проекту отчета № 41-СХН-2016 от 14.09.2016 об отсутствии замечаний (далее – отчет № 41-СХН-2016).

Отчет № 41-СХН-2016 размещен на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/04.

Оценка земельных участков произведена по состоянию на 01.01.2016, и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ, Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, № 508 от 22.10.2010 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4 соответственно), Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 № 445.

По сведениям, представленным в отчете № 41-СХН-2016, в результате выполненной работы определены удельные показатели кадастровой стоимости (далее – УПКС) земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения для следующих видов использования:

– пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности (далее I ВИ);

– занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (далее 3 ВИ);

– прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений (далее 6 ВИ).

Всего УПКС определен для 2 347 земельных участков, в том числе:

1 ВИ – 2 228 земельных участков

3 ВИ – 19 земельных участков

6 ВИ – 100 земельных участков

Сравнение результатов государственной кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения (по состоянию на 01.01.2016 г.) и результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (по состоянию на 01.01.2011 г.) в разрезе муниципальных районов представлено в таблице 1.

Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Камчатского края предыдущего тура утверждены распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 28.12.2011 №664-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Камчатского края».

Таблица 1

Сравнительный анализ средних УПКС земель сельскохозяйственного назначения, руб./кв.м.

№ п/п	Наименование муниципального района/ городского округа	1 группа			3 группа		
		Действующий	Планируемый	Отклонение	Действующий	Планируемый	Отклонение
1	Алеутский район	1,8204	0,97	0,53	-	-	-
2	Быстринский район	0,8119	0,59	0,73	-	-	-
3	Елизовский район	1,9973	1,98	0,99	26,9600	24,09	0,89
4	Мильковский район	2,1785	1,95	0,90	-	21,36	-
5	Соболевский район	0,4210	0,40	0,95	-	-	-
6	Усть-Большерецкий район	1,0840	0,75	0,69	13,2100	11,89	0,90
7	Усть-Камчатский район	2,1545	1,51	0,70	-	-	-
8	Карагинский район	0,4383	0,41	0,94	13,2100	-	-
9	Олюторский район	0,4383	0,25	0,99	-	-	-
10	Пенжинский район	0,2538	0,25	0,99	-	-	-
11	Тигильский район	0,2538	0,41	0,94	-	12,34	-
12	ЗАТО г. Вилючинск	-	1,45	-	-	32,77	-
	Камчатский край	1,6604	1,50	0,90	21,8200	23,45	1,07

*сведения из отчета от 17.10.2016 № 41-СХН-2016.

УПКС по 6 группе по состоянию на 01.01.2016 составит 0,25 руб./кв. м., по состоянию на 01.01.2011 г. – 0,2538 руб./кв. м, изменение 0,99 раза.

По 1 группе земель сельскохозяйственного назначения Камчатского края наблюдается уменьшение кадастровой стоимости. В среднем по Камчатскому

краю стоимость 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения 1 группы уменьшилась на 10%. Изменения объясняются в первую очередь приведением к соответствию уровня стоимости земельных участков исходя из плодородия и агроклиматических условий местоположения.

Относительная средняя величина удельного показателя по 1 ВИ в Камчатском крае составляет (0,25 – 2,54 руб./кв. м.). Соответственно при максимальной ставке 0,3% с 1 га земельный налог составит от 7,5 до 76,2 рублей.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения по 3 группе базируется на реальных рыночных ценах на объекты недвижимости. Диапазон полученных значений УПКС от 11,89 до 38,97 руб./кв. м. в зависимости от расположения объектов оценки. По сравнению с прошлым туром оценки изменение кадастровой стоимости земельных участков средним по Камчатскому краю составило 1,07 раза.

По 6 ВИ удельный показатель кадастровой стоимости приравнивается к минимальному значению удельного показателя кадастровой стоимости. Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости по Камчатскому краю и равно 0,25 руб. за кв. м. В предыдущем туре оценки минимальное значение было 0,2538 руб. за кв.м.

Таким образом, минимальное значение УПКС земельных участков сельскохозяйственного назначения по Камчатскому краю составило 0,25 руб./кв. м., максимальное значение УПКСЗ – 38,97 руб./кв. м. Полученные результаты кадастровой стоимости объектов оценки в целом соответствуют уровню собранной рыночной информации.

Полученная итоговая величина кадастровой стоимости объекта оценки в соответствии с пунктом 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не облагается НДС.

Проект приказа разработан в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 24.17 Федерального закона № 135-ФЗ, отчетом № 41-СХН-2016 и утверждает:

- кадастровую стоимость земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений) на территории Камчатского края по состоянию на 01.01.2016;
- средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Камчатского края по муниципальным районам (городским округам) Камчатского края, по состоянию на 01.01.2016.

Проект напрямую не устанавливает и не изменяет обязанности субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, однако устанавливает результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, которые впоследствии могут повлиять на изменение содержания существующих обязанностей субъектов предпринимательской деятельности (например, изменение размера арендной платы за земельный участок, земельного налога).

Проект приказа может повлечь изменение содержания обязанностей по уплате арендной платы, земельного налога, либо иных платежей, при расчете которых применяется кадастровая стоимость земельного участка. А также в случае оспаривания государственной кадастровой стоимости в судебном порядке существует риск возникновения расходов на проведение повторной оценки и судебных расходов.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и (или) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Принятие проекта приказа не потребует дополнительных средств краевого бюджета.

Агентством в результате рассмотрения проекта приказа и сводного отчета установлено, что регулирующим органом соблюдены процедуры, предусмотренные Порядком № 233-П.

На основании проведенной оценки регулирующего воздействия проекта приказа уполномоченный орган считает, что мнение о наличии проблемы и целесообразность ее решения с помощью данного способа регулирования обоснованы.

Проект приказа разработан в соответствии с требованиями федерального законодательства в рамках полномочий, переданных субъекту Российской Федерации, и утверждает на территории Камчатского края результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Проект приказа не содержит положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению, а также положений, приводящих к возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также краевого бюджета.

В соответствии с частью 1.11 Порядка № 233-П, с учетом порядка оспаривания результатов государственной кадастровой оценки, установленного Федеральным законом № 135-ФЗ, в отношении проекта приказа проведение публичных консультаций не требуется.

И.о. Руководителя Агентства инвестиций и предпринимательства Камчатского края



Д.А. Профатилов