

(Продолжение. Начало на 1–20-й стр.)

<p>существенно сокращает круг потенциальных получателей ИНВ и не позволяет в полной мере реализовать потенциал данной меры государственной поддержки инвесторов. <b>Год, когда была выявлена проблема: 2019.</b></p>	
<p><b>Сфера регулирования: земельные правоотношения кадастры, государственная кадастровая оценка</b></p>	
<p>9. <b>Затруднения недропользователей в продлении договоров аренды лесных участков из-за отсутствия корреляции гражданского и лесного законодательства.</b> Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» закрепляют право преимущественного продления договоров аренды государственного и муниципального имущества без проведения конкурсных процедур, если арендатор надлежащим образом исполнил свои обязательства по такому договору аренды. Лесной кодекс Российской Федерации закрепляет аналогичное право, но говорит о заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на новый срок. В результате публичные собственники трактуют это как обязанность арендатора соблюсти всю процедуру заключения договора аренды заново, включая подготовку дорогостоящего проекта освоения лесов, который должен еще пройти государственную и муниципальную экспертизу. При этом лицензии недропользователям на добычу полезных ископаемых выдаются для освоения конкретных участков месторождений, то есть фактически лицензии привязаны к лесным участкам и найти другого арендатора для них будет крайне затруднительно. Разрешить споры по данному вопросу удастся чаще всего только через суд, что крайне ресурсозатратно для всех участников. <b>Год, когда была выявлена проблема: 2023.</b></p>	<p>Инициировать внесение изменений в статью 74 Лесного кодекса Российской Федерации в части уточнения порядка продления договоров аренды лесных участков для недропользователей без проведения конкурсных процедур, заменив слова «заключение» на «продление», либо указать, что ранее действующий договор аренды лесного участка на новый срок заключается на основе сохраняющего актуальность пакета документов, сформированного для заключения предыдущего договора.</p>
<p>10. <b>Риски необоснованного роста кадастровой стоимости из-за нерешенности вопроса об учете НДС в кадастровой стоимости объектов недвижимости.</b> До начала реформы имущественного налогообложения организаций в соответствии с требованиями статьи 378.2 НК РФ налог на имущество организаций взимался (а по ряду объектов продолжает взиматься) со среднегодовой балансовой стоимости объектов недвижимости. В соответствии с требованиями плана счетов бухгалтерского учета, затраты на объекты основных средств учитываются без НДС, причем как в случае создания нового объекта (строительство), так и приобретения объекта по сделке. Оценка бизнеса (предприятий, имущественных комплексов) осуществляется также без НДС, включая затратный подход. В период обсуждения проекта Методических указаний о государственной кадастровой оценке предполагалось, что в текст документа будет входить формулировка об определении кадастровой стоимости без учета НДС. Минэкономразвития России, к полномочиям которого до 2022 года относилась реализация государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере государственной кадастровой оценки, ранее давало разъяснение, что «режим налогообложения НДС не может определять</p>	<p>Инициировать внесение изменений в Методические указания: 1. В пункте 2 абзац третий исключить; 2. В пункт 26.6 добавить абзац шестой следующего содержания: «В случае, если по результатам анализа рынка выявлено, что цены сделок (предложений) в определенном сегменте рынка включают величину налога на добавленную стоимость, необходима корректировка цен по объектам, которые в дальнейшем будут использоваться при проведении кадастровой оценки, на величину налога на добавленную стоимость в сторону уменьшения. Корректировка проводится только в отношении доли, приходящейся на цену здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. При этом необходимо учитывать, что величина налога на добавленную стоимость не является ценообразующим фактором.» – считать абзац шестой абзацем седьмым; 3. Шестой абзац пункта 44.2 изложить в новой редакции: «При определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов величина налога на добавленную стоимость не учитывается. В случае использования справочных показателей, определенных с учетом налога на добавленную стоимость, производятся корректировки</p>

<p>различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости, ..., <b>величина рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций»</b> (письмо от 12.10.2017 № Д22и-1031). Вместе с тем, в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336 (далее – Методические указания), вопрос об учете НДС не решен, что создает риски различных подходов в практике работы государственных бюджетных учреждений, проводящих государственную кадастровую оценку, и, как следствие, необоснованный размер платежей, взимаемых у бизнеса. <b>Год, когда была выявлена проблема: 2023.</b></p>	<p>на величину налога на добавленную стоимость в сторону уменьшения»; 4. В первом абзаце пункта 47.2 последнее предложение изложить в редакции: «При этом не учитываются налог на прибыль организаций, налог на добавленную стоимость и налог на доходы физических лиц.»</p>
<p>11. <b>Риски всех правообладателей объектов недвижимости в случае принятия предлагаемых Департаментом государственного имущества города Москвы изменений в Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7).</b> 30 марта 2023 года в рабочую группу Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, проводящую доработку существующей версии ФСО № 7, внесены предложения по включению в стандарт нового раздела под названием «Особенности определения рыночной стоимости объектов недвижимости для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной». Указанные предложения были подготовлены Департаментом государственного имущества города Москвы. В частности, предлагается внести следующие изменения в ФСО № 7: – определять рыночную стоимость объектов недвижимости на основе не фактического, а того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно независимо от того, речь идет о земельном участке, на котором располагается эксплуатируемое строение, или о незастроенных участках; – в рыночную стоимость земельного участка включать, в том числе величину затрат на получение исходно-разрешительной документации; – рыночную стоимость объектов недвижимости вспомогательного назначения, являющихся отдельными объектами кадастрового учета, без которых эксплуатация основного объекта недвижимости либо невозможна, либо существенно ухудшает его экономические свойства по сравнению с аналогичными объектами недвижимости, определять только исходя из вида использования и назначения основного объекта недвижимости; – при определении рыночной стоимости объектов недвижимости принудительно учитывать НДС. По мнению предпринимательского и оценочного сообщества, принятие указанных изменений приведет к возникновению целого ряда рисков для всех правообладателей объектов недвижимости: 1. Рассогласованию подходов в определении кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости, поскольку многие из предлагаемых</p>	<p>Не допустить принятия предлагаемых Департаментом государственного имущества города Москвы изменений в ФСО № 7, которые еще обсуждаются в рабочей группе Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p>

(Продолжение на 22-й стр.)