



Татьяна Лаврентьева,
директор кадастрового центра,
ЗАО «АКГ «РБС»»

Елена Левченко,
заместитель директора
департамента оценки,
ЗАО «АКГ «РБС»»

В соответствии с порядком определения кадастровой стоимости объектом оценки является земельный участок, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, то есть условно-свободные земельные участки без учета улучшений.

Сложности при определении стоимости земельного участка

Вопросы кадастровой оценки и повышения эффективности управления имуществом в настоящее время актуальны для граждан и предпринимателей, хозяйствующих субъектов с публичными интересами государства, а также оценщиков, которые выполняют оценку для первых и привлекаются в качестве судебных экспертов для вторых. В данной статье рассматривается проблема учета стоимости подключения к сетям инженерно-технического обеспечения при определении рыночной стоимости земельного участка для установления ее в качестве кадастровой стоимости.

ЕДИНОГО МНЕНИЯ НЕТ

Компания ЗАО «АКГ «РБС»» имеет достаточно большой опыт проведения работ по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки как в досудебном порядке, так и через суд. Опыт прохождения экспертизы в различных саморегулируемых организациях оценщиков (СРО) позволяет специалистам компании говорить о том, что единая позиция по вопросу оспаривания кадастровой стоимости отсутствует

не только у экспертов разных СРО, но и внутри экспертных советов СРО. В сентябре 2013 года на семинаре «Секреты мастерства: опыт оспаривания кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации», проведенном Российским обществом оценщиков (РОО), руководитель Комитета Совета РОО по кадастровой оценке Степан Сарбашев подтвердил, что единого мнения в отрасли не существует. Аналогичные результаты дал опрос, проведенный СРО «Экспертный совет», результаты которого опубликованы на официальном сайте СРО (<http://srosovet.ru/info/materials/openexpert/>). Каждый эксперт считает свою точку зрения единственно правильной. А верна ли она на самом деле?

Пока идет подготовка изменений в 135-ФЗ и федеральные стандарты оценки, представители отрасли вынуждены сдавать работу по принципу «раз утвердил эксперт СРО, значит так правильно». Но в итоге за результат отвечает оценщик.

Практика по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки сейчас находится только на стадии становления. Комиссии, действующие при управлениях Росреестра в субъектах Российской Федерации, в большинстве регионов пока выполняют, по сути, лишь формальные функции, а для судебных разбирательств ни юристов, ни судей, которые действительно понимают всю суть вопроса, на данный



Татьяна Лаврентьева, Елена Левченко. Сложности при определении стоимости земельного участка

момент просто нет. Споры в судах членов различных СРО (оценщик – судебный эксперт) только усугубляют ситуацию.

Почти все проводимые семинары носят информационный характер (законодательная возможность, правовое поле и т. д.), а нужны рекомендации методического характера, на которые будут все ориентироваться. Поэтому ЗАО «АКГ “РБС”» призывает оценочное сообщество сформировать единую позицию поэтапно по каждому спорному вопросу!

В этой статье будет изложено видение ответа на наиболее острый на сегодняшний день вопрос: «Как учитывать стоимость подключения к сетям инженерно-технического обеспечения при определении рыночной стоимости земельных участков для установления ее в качестве кадастровой?».

В последние два года было опубликовано много материалов на эту тему, в которых озвучены существенно расходящиеся мнения экспертов: от однозначного «не учитывать», до столь же категоричного «учитывать в размере стоимости подключения по тарифам в полном объеме».

СОГЛАСНО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) «налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 настоящего Кодекса». Земельным участком, в соответствии со ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. При расчете налоговой базы для определения земельного налога, стоимость недвижимости и всяких улучшений земельного участка не должна включаться в расчет для исключения двойного налогообложения, так как они облагаются другими платежами, в частности налогом на имущество. В соответствии с порядком определения

кадастровой стоимости объектом оценки является земельный участок, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (ГКН), то есть условно-свободные земельные участки без учета улучшений.

Понятие «условно-свободный» законодательно не разъяснено. Для одних это участок с границами и характеристиками, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости, для других – участок для строительства, оценка которого требует установления наиболее эффективного использования, для третьих – это часть имущественного комплекса, которую нельзя рассматривать вне связи с объектом капитального строительства, расположенным на оцениваемом земельном участке. В данном случае необходимо учитывать, что предусмотрен особый порядок не только для процесса определения кадастровой стоимости, но и для процесса ее оспаривания...

Позиция Высшего Арбитражного Суда ясно говорит о том, что при определении рыночной стоимости для установления ее в качестве кадастровой необходимо обеспечить сопоставимость результатов. Это понятно: чтобы заменить кадастровую стоимость на рыночную, она должна быть рассчитана в соответствии с исходной информацией, которая была использована при проведении работ по государственной кадастровой оценке (объект оценки, дата оценки, учет вида прав и наличия или отсутствия ограничений (обременений), разрешенное использование и т. д.), но с более детальными расчетами по ценообразующим факторам.

То есть для целей определения налоговой базы объектом оценки является земельный участок, сведения о котором содержатся в ГКН. В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» такими сведениями являются:

- вид объекта недвижимости (в рассматриваемом случае земельный участок);
- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в ГКН;
- описание местоположения границ объекта недвижимости;



Татьяна Лаврентьева, Елена Левченко. Сложности при определении стоимости земельного участка

- площадь под объект недвижимости;
- сведения о вещных правах на объект недвижимости;
- сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект;
- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- категория земель и вид разрешенного использования.

Характеристики земельного участка являются уникальными и не изменяются при переходе права на него к другому собственнику.

ПОЗИЦИЯ МИНФИНА

Речь о затратах на инженерно-техническое обеспечение пойдет только после подписания договора между сетевой организацией и юридическим или физическим лицом. Этот договор не может быть автоматически перенесен на нового собственника земельного участка. Более того, юридическое лицо может продать часть земельного участка, а мощность оставить полностью себе «про запас». Новый собственник вновь будет проходить все согласования и оплачивать свое подключение в необходимом ему объеме, и наоборот. Например, один из наших клиентов смог передать свои излишние мощности соседу только через сделку купли-продажи доли в трансформаторной подстанции.

В Письме Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2013 г. № 03-03-06/1/28181 указано: «Учитывая, что расходы в виде платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрическим сетям непосредственно не связаны с приобретением или сооружением, а также доведением данных основных средств до состояния, в котором они пригодны для использования, а фактически являются оплатой работ сетевых организаций по обеспечению энергоснабжения всех потребителей, такие расходы учитываются для целей налогообложения прибыли организации в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией. При этом подлежат включению в

первоначальную стоимость только расходы в виде оплаты работ по подключению энергопринимающих устройств (энергетических установок) как объектов амортизируемого имущества к электрическим сетям».

Таким образом, если расходы в виде платы за технологическое присоединение в соответствии со ст. 318 НК РФ и применяемой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения прибыли относятся к косвенным расходам, то они включаются в состав расходов текущего налогового (отчетного) периода (Письмо Минфина России от 12.04.2011 г. № 03-03-06/1/230, Письмо Минфина России от 08.06.2011 г. № 03-03-06/1/335).

Кроме того, в Письме от 04.09.2008 г. № 3-2-06/29 ФНС России разъясняет, что затраты в виде платы за технологическое присоединение к электрическим сетям учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций в расходах в соответствии с положениями НК РФ.

В отношении платы, взимаемой за подключение к системам коммунальной инфраструктуры, по мнению Минфина России, следует применять аналогичный порядок признания расходов.

Одновременно Минфин сообщает, что указанный порядок предусмотрен нормами п. 1 ст. 256 и ст. 257 НК РФ, регулируемыми порядок определения и изменения первоначальной стоимости амортизируемого имущества, а также положениями НК РФ, устанавливающими порядок налогового учета прочих расходов, связанных с производством и реализацией, и подлежит применению с даты введения в действие гл. 25 НК РФ.

Что касается обязанности уплаты земельного налога, то она возникает сразу же после оформления в собственность земельного участка. Затем можно начинать разработку инвестиционного проекта и его согласования, что на деле занимает порядка двух-трех лет плюс период строительства... И только потом можно единоразово оплатить подключение к системам коммунальной инфраструктуры (получить документ о подключении конкретных объектов) и отнести эти затраты по ПБУ1/06 к расходам текущего периода организации.



Татьяна Лаврентьева, Елена Левченко. Сложности при определении стоимости земельного участка

ВОЗМОЖНАЯ ТРАКТОВКА

Таким образом, стоимость подключения к системам коммунальной инфраструктуры – это единоразовые затраты, которые необходимо учесть при определении налога на прибыль организации в текущем периоде, а налог на землю – это периодические ежегодные платежи, включение которых в кадастровую стоимость приведет к завышению налоговой базы. Причем в первом случае они могут быть как с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), так и без него, а в соответствии с п. 6 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

При этом важно учесть, кто несет эти расходы – застройщик или подрядчик, что определяется при подписании инвестиционного договора. Если по договору это обязанность подрядчика, тогда он может эти затраты отнести на себестоимость строительства, а после ввода в эксплуатацию они будут учтены застройщиком в составе основных средств. Статьи прочих затрат организация определяет самостоятельно своей учетной политикой в соответствии с ПБУ 1/06.

ЗАО «АКГ «РБС»» полагает, что для целей оспаривания кадастровой стоимости земельных участков целесообразно рассматривать влияние на рыночную стоимость только фактора возможности или невозможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения. Например, для земельных участков населенных пунктов

условия возможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения примерно одинаковы. Другое дело – земли сельскохозяйственного назначения или промышленности, расположенные за чертой населенных пунктов, которые удалены от населенных пунктов, и следовательно, затраты на подключение к сетям в зависимости от местоположения будут возрастать. При этом достоверно дифференцировать влияние взаимных факторов невозможно, поэтому мы допускаем, что в поправке на местоположение и торг уже может быть учтена возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Учитывая цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения – определение рыночной стоимости земельного участка для установления ее в качестве кадастровой, учет фактической стоимости существующего подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в определяемой стоимости будет ошибочным и приведет к завышению стоимости, которая будет использоваться в качестве налоговой базы земельных участков.

В этой статье изложено профессиональное мнение авторов. Единого мнения по данному вопросу в настоящее время не сформировано. Авторы как активные участники рынка оценочных услуг готовы к его обсуждению, чтобы в конечном итоге поставить точку в столь актуальной и требующей внимания теме. 