|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **C:\Users\Ильин МО\Desktop\Картинки\logo.png** | | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | |
| *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. 8 (800) 200-29-50, srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | | | |
|  | | | |
| МР–5/16 от 18.05.2016 г. |  | | «УТВЕРЖДАЮ»  Председатель Экспертного совета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ |
| *реквизиты документа* |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**по учету коммуникаций при оценке земельных участков  
в целях оспаривания кадастровой стоимости**

**1.** Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

* **возможность подключения** **к коммуникациям** – связана с месторасположением земельного участка;
* **наличие коммуникаций и их характеристики** (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

**2.** При оценке земельных участков в целях оспаривания их кадастровой стоимости **учитывается только (не)возможность подключения к коммуникациям.** Наличие самих коммуникаций и их характеристики не учитываются по следующим основаниям:

* статьей 390 Налогового Кодекса РФ установлено, что для земельного налога «налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков». Согласно п.20 ФСО №7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный;
* коммуникации являются объектами отдельного учета, в т.ч. кадастрового, а также самостоятельными объектами налогообложения по налогу на имущество;
* в целях исключения двойного налогообложения при определении базы земельного налога, стоимость улучшений земельного участка в виде коммуникаций не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка.

Дополнительно следует обратить внимание, что в позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Постановление от 25.06.2013 г. №10761/11) указано, что при определении рыночной стоимости для установления ее в качестве кадастровой необходимо обеспечить **сопоставимость** результатов. При определении кадастровой стоимости земельных участков кадастровый Оценщик также учитывает только возможность подключения к коммуникациями на основе картографических данных об обеспеченности инженерной инфраструктурой района расположения конкретного объекта оценки.