

МР-5/16 от 18.05.2016 г.

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Экспертного совета



/В.И. Лебединский/

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.