

ПРОТОКОЛ
заседания экспертного совета при уполномоченном при Губернаторе
Архангельской области по защите прав предпринимателей

22 декабря 2022 года

№ 39-02/7

г. Архангельск

Председательствующий – Кулявцев И.С.

Секретарь – Малютин М.Е.

Присутствовали – 61 человек (список прилагается)

1. Актуальные вопросы проведения на территории Архангельской области государственной кадастровой оценки в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и формирования перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Докладчики:

Дроздова Наталья Александровна - ведущий юрисконсульт Государственного бюджетного учреждения Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации Архангельской области» (АрхОблКадастр).

Титаренко Владимир Александрович - заместитель министра - начальник отдела организации работ по формированию перечня объектов недвижимости и соблюдению земельного законодательства министерства имущественных отношений Архангельской области.

Кулявцев Иван Святославович – уполномоченный при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей.

2. Проблемные вопросы взаимодействия предпринимателей и регионального оператора в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами ООО «ЭкоИнтегратор» в части оплаты услуг, оказываемых региональным оператором.

Докладчики:

Шушков Валерий Сергеевич – генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «ЭкоИнтегратор».

Мироновская Анастасия Владимировна – заместитель руководителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Архангельско области.

Кулявцев Иван Святославович – уполномоченный при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей.

3. Разное

По первому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Дроздова Н.А. довела до сведения участников совещания информацию о предстоящей в 2023 году государственной кадастровой оценке в отношении объектов капитального строительства. Сообщила, что в рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки Государственным бюджетным учреждением Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации Архангельской области» (далее - АрхОблКадастр) осуществляется прием деклараций о характеристиках объектов недвижимости. При этом сведения, содержащиеся в декларациях, представленные до 31 декабря 2022 года, будут учтены при проведении государственной кадастровой оценки в 2023 году. В том случае, если декларация будет подана после 31 декабря 2022 года, указанные в данной декларации сведения будут учтены в 2024 году.

Дополнительно подчеркнула, что для обеспечения максимальной достоверности определения кадастровой стоимости, декларации о характеристиках объектов недвижимости, которые подаются собственниками объектов, должны содержать максимально достоверные сведения. Наличие дополнительной информации позволяет наиболее точно определить целевое назначение объекта.

Также рекомендовала правообладателям проверить сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимого имущества (далее – ЕГРН). При этом обратила внимание на тот факт, что возможны ситуации, при которых в ЕГРН не указаны сведения, имеющие значение для определения кадастровой стоимости объекта (например, год постройки, этажность), либо такие сведения недостоверны. В том случае, если правообладателем установлено наличие в ЕГРН недостоверных либо не полных сведений, ему необходимо обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу с заявлением о внесении необходимых сведений в ЕГРН. При этом для того чтобы указанные сведения были учтены при проведении кадастровой стоимости в 2023 году, такое заявление должно быть подано до 31 декабря 2022 года.

Отметила, что у правообладателей часто возникают сложности при заполнении деклараций, например, за последние пять лет форма декларации изменялась три раза. При этом в последней форме отсутствуют разъяснения по заполнению отдельных пунктов декларации, что существенно затрудняет ее заполнение. Также отметила, что в связи с тем, что к ценообразующим факторам относится наличие (отсутствие) коммуникаций, необходимо включить в форму декларации сведения о ресурсоснабжающей организации, осуществляющей обслуживание оцениваемого объекта.

Указала также, что вышеуказанные замечания и предложения будут направлены в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) для рассмотрения вопроса об изменении порядка рассмотрения деклараций.

Сообщила, что АрхОблКадастром также принимаются замечания, касающиеся сведений, содержащихся в ЕГРН. Указала, что в июле – августе 2023 года будет подготовлен проект отчета по результатам проведенной кадастровой оценки, который будет направлен в Росреестр для проведения оценки. В случае соответствия проекта требованиям, установленным законодательством, проект будет размещен на сайте Росреестра и АрхОблКадастра сроком на 30 календарных дней для подачи замечаний. Информация о возможности и сроке подачи замечаний будет размещена на сайте АрхОблКадастра, территориального подразделения Росреестра, а также на сайте министерства имущественных отношений Архангельской области (далее – министерство), а также направлена в адрес представительных органов и в адрес уполномоченного по защите прав предпринимателей.

В целом отметила необходимость более активного включения правообладателей в процесс проведения государственной кадастровой оценки, прежде всего путем направления деклараций, а также проверки характеристик, содержащихся в ЕГРН и устранения ошибок и несоответствий. После утверждения отчета правообладатель также может обратиться за исправлением ошибок.

ВЫСТУПИЛИ:

Молодцова В.Н. представила информацию о проблемных вопросах, связанных с применением действующих Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336. Довела до сведения участников заседания позицию некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», касающуюся указанных методических указаний. Отметила, в частности, что здания, сооружения в целях определения кадастровой стоимости разбиты на десять функциональных групп, земельные участки – на 14 таких групп. При этом кадастровая стоимость объектов определяется в рамках указанных групп.

Отметила также, что действующая методика предусматривает применение в отношении каждой выделяемой группы своей математической модели. В свою очередь, указанные математические модели формируются исходя из метода массовой оценки, без учета индивидуальных особенностей каждого объекта. Неверное отнесение того или иного объекта к оценочной группе приводит к ошибкам при определении кадастровой стоимости. Отнесение объекта недвижимости к неверной оценочной группе – это самая частая ошибка. В этой связи владельцам объектов недвижимости рекомендуется отслеживать проведение очередной кадастровой оценки. На стадии сбора АрхОблКадастром сведений об оцениваемом объекте для правильного определения его целевого назначения и фактического использования целесообразно представить декларацию о характеристиках объекта. Отметила также, что во многих случаях снизить кадастровую стоимость объекта поможет установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости на основании отчета об оценке.

Воробьева М.В. отметила, что возникновение технических ошибок, наличие которых приводит к неправильному определению кадастровой стоимости, часто обусловлено разницей между заявленной целью использования объекта недвижимости и фактическим его использованием. Неоднозначность фактического использования и неоднозначность наименования объекта ведет к появлению таких технических ошибок.

Титаренко В.А. довел до сведения участников заседания информацию о формировании перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

В частности, сообщил, что министерство ежегодно не позднее 1-го числа очередного налогового периода определяет перечень указанных объектов недвижимого имущества. Критерии для внесения объектов недвижимости в указанный перечень установлены статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). При формировании перечня используется информация, как полученная в ЕГРН, так и информация, полученная в АрхОблКадастре, налоговых органах и органах местного самоуправления. Рассматриваемый перечень объектов недвижимости утверждается распоряжением министерства.

Отметил, что извещения о проведении обследования объектов недвижимости, а также акты обследования, размещаются на официальном сайте министерства. При этом обратил внимание, что уведомление о проведении обследования и обязательность присутствия собственников при таком обследовании не предусмотрены действующим законодательством.

Из перечня исключаются объекты, снятые с кадастрового учета, при изменении вида фактического использования земельного участка. Собственник здания, сооружения, вправе обратиться в министерство с заявлением об исключении из перечня при отсутствии оснований для нахождения объекта в перечне. В случае выявления объектов, подлежащих включению в перечень, такие объекты включаются в перечень на следующий календарный год. Исключение производится из перечня текущего года, а при наличии предусмотренных законом оснований – из перечней предыдущих периодов.

РЕШИЛИ:

1. Рекомендовать Управлению Росреестра совместно с администрациями муниципальных образований Архангельской области и министерством имущественных отношений Архангельской области проводить на регулярной основе мероприятия, направленные на актуализацию сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН.

СРОК: постоянно.

2. Уполномоченному организовать информирование субъектов предпринимательской деятельности о необходимости внесения в ЕГРН недостающих сведений о характеристиках объектов недвижимого имущества и возможности подачи в АрхОблКадастр декларации о характеристиках объекта недвижимости, влияющих на формирование кадастровой стоимости, и как следствие, на размер уплачиваемого налога на имущество.

СРОК: постоянно.

3. Рекомендовать Управлению Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу рассмотреть возможность информирования субъектов предпринимательской деятельности о возможности подачи деклараций о характеристиках объекта недвижимости в целях внесения изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН и влияющие на размер уплачиваемых налогов.

СРОК: 1 квартал 2023 года.

4. Рекомендовать АрхОблКадастру совместно с уполномоченным, подготовить и направить в адрес Росреестра предложения о корректировке формы декларации, утвержденной приказом Росреестра от 24 мая 2021 г. № П/0216 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».

СРОК: 1 квартал 2023 года.

5. Рекомендовать АрхОблКадастру проинформировать уполномоченного о подготовке и размещении на своем официальном сайте проекта отчета о государственной кадастровой оценке в отношении объектов капитального строительства для последующего информирования субъектов предпринимательской деятельности о возможности подачи замечаний и корректировки кадастровой стоимости объекта до ее утверждения.

СРОК: август 2023 года.

6. Рекомендовать уполномоченному, а также органам местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области, ежегодно размещать на своих официальных сайтах формируемый министерством предварительный перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 статьи 378.2 НК РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и информировать субъектов предпринимательской деятельности о возможности обращения в министерство имущественных отношений с заявлением об исключении объекта из такого перечня (в случае его несоответствия требованиям, определенным статьей 378.2 НК РФ).

СРОК: ежегодно.

7. Рекомендовать главам муниципальных образований Архангельской области совместно с представительными органами муниципальных образований Архангельской области провести работу по синхронизации ставок по налогу на имущество физических лиц, которое включено в перечень, определенный в статье 378.2 НК РФ и налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость, со ставками налога на имущество организаций. Информацию о проведенной работе направить в адрес уполномоченного.

СРОК: 1 квартал 2023 года, далее – ежегодно.

По второму вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Шушков В.С. довел до сведения участников заседания общую информацию, касающуюся договорной работы, проводимой региональным оператором. Указал, что при общем количестве зарегистрированных на

территории Архангельской области юридических лиц и индивидуальных предпринимателей порядка тридцати тысяч, договоры заключены примерно с семью тысячами. Из них – 5 469 договоров предусматривают расчет объема вывозимых ТКО с использованием нормативов накопления, 1546 – исходя из количества и объема контейнеров. В текущем году был заключен 651 договор.

Указал, что в том случае, когда между предпринимателями и региональным оператором были заключены договоры, в соответствии с которыми объем ТКО определялся исходя из фактического объема образуемых отходов, перерасчет с использованием нормативов накопления производиться не будет. Отметил, что одна из главных проблем взаимодействия в рассматриваемой сфере – это недостаточное информирование предпринимательского сообщества о нормативно-правовом регулировании рассматриваемой деятельности. Также отметил недостаточное развитие необходимой инфраструктуры, прежде всего – мест для контейнерных площадок. Указал, что у многих предпринимателей контейнерные площадки отсутствуют, что препятствует проведению расчетов исходя из количества и объема контейнеров.

Сообщил, что руководством регионального оператора в отношении гаражно-строительных кооперативов (далее – ГСК) принято решение о том, что при обращении ГСК, ранее не заключившего договор на обращение с ТКО и в отношении которого региональный оператор обратился в суд, к региональному оператору для заключения договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, региональным оператором будет инициироваться заключения мировых соглашений. Обозначил, что региональным оператором было принято решение об установлении 3-месячного срока, после истечения которого региональным оператором будет возобновлена работа по взысканию задолженности, образовавшейся в связи с уклонением ГСК от заключения договоров.

Отметил также, что образование ТКО презюмируется, т.е. все хозяйствующие субъекты в той или иной мере образуют ТКО, при этом даже при отсутствии договора, заключенного с региональным оператором, услуги по обращению с ТКО считаются оказанными и подлежат оплате.

Также указал, что «ретроспективное» доначисление тем отходообразователям, с которыми были заключены договоры, предусматривающие способ коммерческого учета ТКО исходя из количества и объема контейнеров, производиться не будет.

Отметил необходимость широкого освещения планируемых мер, в том числе с использованием ресурсов площадки экспертного совета и уполномоченного. Подчеркнул, что отходообразователи должны избегать перенакопления отходов, в связи с чем количество устанавливаемых контейнеров должно соответствовать фактическому отходообразованию.

ВЫСТУПИЛИ:

Мироновская А.В. довела до сведения участников совещания позицию регионального управления Роспотребнадзора по применению СанПиН 2.1.3684-21.

Указала, что для Роспотребнадзора определяющее значение имеет именно соблюдение отходообразователями санитарных норм, в частности – отсутствие захламления контейнерной площадки и перенаполнения контейнеров. Также отметила, что Роспотребнадзор не отслеживает исполнение обязательств сторонами договора на оказание услуг по обращению с ТКО (регионального оператора и хозяйствующих субъектов).

Подчеркнула, что периодичность вывоза ТКО установлена санитарными нормами и правилами. Изменение периодичности возможно, но для этого необходимо утверждение соответствующей методики. Со стороны территориального подразделения Роспотребнадзора неоднократно направлялись предложения по формированию указанной методики. По информации, представленной Роспотребнадзором, проект методики подготовлен и проходит процедуру утверждения. При этом отсутствие указанной методики препятствует применению нормы СанПиН 2.1.3684-21, дающей возможность изменения периодичности вывоза ТКО. Указала, что соответствующее обращение со стороны уполномоченного о необходимости оперативного принятия рассматриваемой методики в адрес Роспотребнадзора будет способствовать ускорению процедуры принятия методики.

Пшинцев А.Г. отметил, что применяемый норматив накопления ТКО был рассчитан натурными замерами. При этом установленные нормативы накопления усреднены, а в силу отсутствия отдельного накопления ТКО данный способ коммерческого учета является законным и наиболее соответствующим реальным показателям накопления.

Кувакин А.Е. отметил, что установление количества контейнеров – это зона ответственности отходообразователя. Наличие контейнерной площадки – это одна из главных проблем для применения способа коммерческого учета, исходя из количества и объема контейнеров.

Кулявцев И.С. отметил, что одним из приоритетов проводимой реформы в сфере обращения с ТКО является экономическое стимулирование отходообразователей, состоящее в возможности выбора отходообразователем способа учета ТКО. Предложил для определения количества и объема контейнеров использовать «исторический» подход, предусматривающий, что количество контейнеров, необходимых отходообразователю, определяется на основе документально подтвержденных сведений о количестве ТКО, ранее образуемых отходообразователем.

РЕШИЛИ:

1. Рекомендовать региональному оператору произвести отзыв требований и исковых заявлений, ранее направленных в адрес хозяйствующих субъектов в связи необходимостью перерасчета уже оплаченного периода оказанных услуг с использованием нормативов накопления в рамках действующего договора («ретроспективный» расчет).

СРОК: 1 квартал 2023 года

2. Уполномоченному информировать предпринимателей, являющихся отходообразователями, о необходимости направления в адрес регионального

оператора обращений об отзыве требований и исковых заявлений, указанных в пункте 1 настоящего решения (в случае не отзыва их региональным оператором)

СРОК: постоянно

3. Рекомендовать предпринимателям, направившим в адрес регионального оператора обращения, указанные в пункте 2 настоящего решения, в случае отказа региональным оператором в отзыве соответствующих требований и исковых заявлений, информировать о данных фактах уполномоченного.

СРОК: постоянно

4. Уполномоченному проинформировать предпринимателей, являющихся отходаобразователями, о том, что в случае отказа регионального оператора от заключения договора, предусматривающего учет ТКО с использованием способа коммерческого учета исходя из количества и объема контейнеров обращения с соответствующими жалобами в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области, а также уведомлять о сложившейся ситуации уполномоченного.

СРОК: постоянно

5. Рекомендовать советнику Губернатора Архангельской области А.Е. Кувакину направлять в адрес уполномоченного информацию о предполагаемых изменениях в нормативном регулировании вопросов оказания услуг в сфере обращения с ТКО, направленных на повышение доступности и экономической привлекательности расчетов за оказанные услуги в сфере обращения с ТКО с использованием способа коммерческого учета исходя из количества и объема контейнеров.

СРОК: постоянно

6. Рекомендовать региональному оператору и министерству природных ресурсов и лесопромышленного комплекса разместить на официальном сайте и в дальнейшем на регулярной основе актуализировать отчетную информацию о ходе реализации мероприятий, касающихся реформы в сфере обращения с ТКО.

СРОК: 1 квартал 2023 года, далее – постоянно.

7. Рекомендовать региональному оператору рассмотреть возможность при определении количества и объема контейнеров, необходимых отходаобразователю в его деятельности учитывать документально подтвержденные сведения о количестве ТКО, ранее образуемых отходаобразователем («исторический поход»). Информацию о результатах рассмотрения вопроса направить в адрес уполномоченного.

СРОК: 1 квартал 2023 года

8. Уполномоченному организовать работу по направлению в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека обращения о необходимости ускорения процедуры разработки методики, дающей возможность применять положения пункта 11 СанПиН 2.1.3684-21 в части принятия главным государственным санитарным врачом по субъекту Российской Федерации решения об изменении срока временного накопления несортированных ТКО с учетом среднесуточной температуры наружного воздуха.

СРОК: 1 квартал 2023 года

9. Министерству природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области рассмотреть возможность дополнительной дифференциации нормативов накопления ТКО для хозяйствующих субъектов, в зависимости от количества жителей муниципального образования, на территории которого ведется деятельность указанными субъектами.

СРОК: 1 марта 2023 года

По третьему вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

И.С. Кулявцев обратился к руководителям муниципальных образований, указав на необходимость продолжения реализации мер, направленных на поддержку субъектов предпринимательской деятельности. Отметил, что уполномоченным на постоянной основе осуществляется мониторинг принятия и реализации муниципальными образованиями указанных мер, подчеркнув, что обобщенная информация о мерах поддержки будет включена в ежегодный доклад о состоянии соблюдения прав и законных интересов субъектов предпринимательской деятельности на территории Архангельской области в 2022 году, с представлением доклада Губернатору Архангельской области и депутатам Архангельского областного Собрания депутатов. Кроме того, обобщенная информация о реализации муниципальными образованиями мер поддержки будет доведена до участников экспертного совета, проведение которого запланировано в 1 квартале 2023 года. Информацию о принятии новых мер поддержки просил направлять в адрес уполномоченного.

Также отметил, что начали поступать обращения от субъектов предпринимательской деятельности, связанные со значительным увеличением платы за коммунальные услуги. Указал, что данный вопрос находится в проработке уполномоченного. Предложил участникам экспертного совета, представителям предпринимательского сообщества направлять информацию о значительном росте платежей (с указанием ресурсоснабжающей организации) в аппарат уполномоченного для последующего проведения анализа и возможного принятия решений. Отметил возможность подключения к разрешению вопроса надзорных органов. Сообщил, что более подробная и обобщенная информация по данному вопросу будет представлена на следующем заседании экспертного совета. Также указал, что одной из тем очередного экспертного совета будут являться вопросы предпринимательского сообщества, связанные с охраной объектов культурного наследия. Следующее заседание экспертного совета запланировано на 14 марта 2023 года.

Председательствующий

 И.С. Кулявцев

Секретарь

М.Е. Малютин