

*Почтовый
в работу*

Главам администраций
муниципальных районов
(городского округа)
Ленинградской области

Руководителям предприятий

03.03.2020

и-06-1295/2020

Копия: Руководителям
органов управления АПК
администраций муниципальных
районов (городского округа)
Ленинградской области

Комитет по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области сообщает, что распоряжением Правительства Ленинградской области от 03.02.2020 № 65-р внесены изменения в распоряжение Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 565-р «О проведении государственной кадастровой оценки в Ленинградской области», в том числе в части переноса срока проведения оценки земель сельскохозяйственного назначения на 2020 год.

Таким образом, в 2020 году Государственным бюджетным учреждением Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» (далее – ГБУ ЛО «ЛенКадОценка») будет проводиться государственная **кадастровая оценка земельных участков всех категорий**, за исключением земель запаса, по состоянию на единую дату, что позволит избежать существенных различий в результатах оценки для схожих по характеристикам земельных участков, отнесенных к разным категориям земель.

В соответствии с требованиями ст. 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» осуществляет сбор, обработку, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости земельных участков.

В мае и декабре 2018 года и в феврале 2019 году ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» в адрес сельскохозяйственных товаропроизводителей Ленинградской области были направлены запросы о предоставлении информации, необходимой для определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. По состоянию на 18.02.2020 получено лишь четыре ответа.

В целях сбора максимально **полной и корректной** информации для проведения качественной кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения и недопущения применения при

налогообложении величины кадастровой стоимости объектов недвижимости, превышающей величину их рыночной стоимости, комитет просит организовать предоставление сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» с сопроводительным письмом по адресу электронной почты info@lenkadastr.ru в срок до 01.04.2020:

- ✓ 1. информации по форме согласно приложению к настоящему письму;
- ✓ 2. дополнительных данных (при наличии):
 - карты почвенного зонирования с обозначением границ посевных участков;
 - данные о сложившемся севообороте с указанием посевных культур по каждому участку;
 - сведения о залежах и законсервированных землях сельскохозяйственного назначения;
 - данные об уровне расходов на поддержание плодородия почв;
 - данные об уровне расходов, связанных со сбором, первичной переработкой и хранением продукции;
 - сведения о расположенных в границах участков объектов капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и пр.);
 - обеспеченность объектов недвижимости коммуникациями (водо-, газо-, электро-, теплоснабжение и пр.).

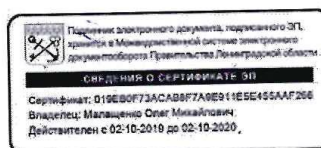
Контактное лицо в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» - Размадзе Манана Руслановна, тел. (812) 456-36-54.

Руководителям органов управления АПК администраций муниципальных районов необходимо обеспечить контроль своевременной подготовки и предоставления сельскохозяйственными товаропроизводителями Ленинградской области сведений, необходимых для проведения кадастровой оценки земельных участков, и направить в комитет сводный отчет о предоставлении информации по запросу в срок до 10.04.2020 по форме:

№ п/п	Название СХО / КФХ	Своевременное предоставление сведений по запросу ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» (да / нет)
1.		
...		

Приложение: на 5 л.

Заместитель
Председателя Правительства
Ленинградской области -
председатель комитета



О.М. Малащенко

Васильева Е.С., 539-48-67

Приложение II

[illegible]



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

По списку рассылки

ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

Государственное бюджетное учреждение
Ленинградской области
«Ленинградское областное учреждение
кадастровой оценки»

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68А,
оф. 515-517

11.05.2018 № 475-И
На № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

Распоряжением Правительства Ленинградской области от 24.08.2017 № 424-р (далее – Распоряжение Правительства ЛО № 424-р) создано государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» (далее – ГБУ ЛО «ЛенКадастр»), функции и полномочия учредителя которого от имени Правительства Ленинградской области осуществляет Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом.

Согласно Распоряжению Правительства ЛО № 424-р ГБУ ЛО «ЛенКадастр» наделено исключительными полномочиями по осуществлению государственной кадастровой оценки на территории Ленинградской области.

В настоящее время ГБУ ЛО «ЛенКадастр» осуществляет работы подготовительного периода в части установления характеристик объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Ленинградской области, в том числе стоимостных характеристик этих объектов.

В рамках реализации полномочий и подготовки к проведению государственной кадастровой оценки ГБУ ЛО «ЛенКадастр» проводит работу по формированию базы данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе принадлежащих налогоплательщикам сферы АПК. Системная работа по постоянной актуализации сведений об объектах недвижимости позволит существенно минимизировать ошибки, связанные с неполными, противоречивыми и некорректными данными, наличие которых может привести к искажениям результатов определения кадастровой стоимости.

Выполненное ГБУ ЛО «ЛенКадастр» исследование земельного рынка Ленинградской области показало, что в настоящее время цены предложений на земельные участки сельскохозяйственного назначения (без учета объектов под сельскохозяйственное производство) варьируются от 1 до 470 руб. за кв. м. При этом анализ публичной информации и материалов почвенного зонирования (данные 1970-

1990 гг.), в т.ч. размещенных на сайте Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, подтверждает, что в Ленинградской области стоимость земли под сельскохозяйственное использование, в т.ч. растениеводство, находится в существенно более узком интервале, более того, верхняя граница данного диапазона значительно ниже вышеуказанного максимального значения рыночных цен. Данное несоответствие определяется, в первую очередь, иным коммерческим потенциалом части земель сельскохозяйственного назначения. При этом, согласно п. 1.8 Методических указаний о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226), при определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости; в случае если имеются документы, подтверждающие отсутствие возможности продолжения фактического использования объекта недвижимости, такой объект оценивается в индивидуальном порядке на основе его наиболее эффективного использования.

Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке предусмотрено, что определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в составе факторов стоимости необходимо учитывать плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов. Таким образом, при определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий учитываются такие показатели, как валовый доход и затраты на возделывание, уборку сельскохозяйственной продукции, поддержание плодородности почв, анализируются перечень почвенных разностей и площадей, занимаемых каждой из них, особенности севооборота, перечень сельскохозяйственных культур и ценовые показатели их реализации и т.д.

Во избежание некорректного расчета кадастровой стоимости земельного участка, в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости, просим вас предоставить следующие сведения (документацию):

- карты почвенного зонирования с выделением (обозначением границ) посевных участков;
- данные о сложившемся севообороте с указанием посевных культур по каждому посевному участку (по годам);
- сведениях о залежах и законсервированных землях сельскохозяйственного назначения;
- данные об уровне расходов на поддержание урожайности (поддержание плодородия почв);
- данные об уровне расходов, связанных со сбором, первичной переработкой и хранением продукции;
- рынок сбыта сельхозпродукции и отпускные цены на продукцию.

Аналогично при определении кадастровой стоимости земельных участков, занятых объектами рыбного хозяйства, учитываются валовый доход и затраты на разведение рыбы, в том числе анализируются условия водного объекта, площадные характеристики территории, масса выращенной и готовой к реализации рыбы, породы рыб и ценовые показатели реализации.

Применительно к данным объектам просим вас также предоставить информацию об условиях водного объекта, площадях и категориях прудов, сложившемся обороте выращивания, данные об уровне расходов, информацию о рынке сбыта и отпускных ценах на продукцию.

Дополнительно сообщаем, что ст. 12 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, помещений и т.д.) вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости. Кроме того, с учетом положений п. 8.6 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, ГБУ ЛО «ЛенКадастр» наделено правом использовать результаты независимых оценок рыночной стоимости объектов недвижимости: «В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости».

Помимо, предусмотренного Методическими указаниями, отчета об оценке рыночной стоимости, заявитель вправе предоставить в ГБУ ЛО «ЛенКадастр» иные документы для уточнения характеристик объекта недвижимости, в том числе отчет об определении инвестиционной, ликвидационной стоимостей, заключение судебного эксперта, связанное с определением стоимости объекта недвижимости.

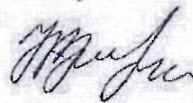
Обращаем Ваше внимание, что на территории Ленинградской области государственную кадастровую оценку в отношении земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов и земель водного фонда планируется проводить в 2019 году. После утверждения результатов государственной кадастровой оценки оспорить кадастровую стоимость можно будет исключительно в комиссии по оспариванию (в случае ее создания в Ленинградской области) или в судебном порядке. Оба варианта продолжительны и затратны – требуется подготовка отчета об оценке, проведение экспертизы, прохождение процедур оспаривания.

Настоящее письмо ставит задачу максимально полно и корректно собрать сведения в отношении объектов недвижимости, принадлежащих налогоплательщикам сферы АПК, для проведения качественной кадастровой оценки и недопущения превышения рыночных цен в отношении каждого земельного участка, числящегося на кадастровом учете.

Прошу отнестись с пониманием к настоящему запросу. Ваши вопросы, касающиеся государственной кадастровой оценки и данного запроса, можно направить на адрес электронной почты: e.timonina@lenkadastr.ru.

С уважением,

Директор ГБУ ЛО «ЛенКадастр»



Ю.В. Зиньковский



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

Государственное бюджетное учреждение
Ленинградской области
«Ленинградское областное учреждение
кадастровой оценки»
(ГБУ ЛО «ЛенКадастр»)

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
д. 68, лит. А, оф. 515-517
Тел.: (812) 456-36-54
Факс: (812) 456-36-54
E-mail: info@lenkadastr.ru

05.06.2019 № 52-11-19
На № _____ от _____

По списку рассылки

Уважаемые коллеги!

В дополнение к ранее направленным письмам от 11.05.2018 № 457-И, от 27.12.2018 № 1179-И информируем Вас о возможности предоставления помимо указанных в данных письмах материалов (карт почвенного зонирования, данных о севообороте, уровне расходов и доходов, связанных с ведением сельскохозяйственной деятельности и рыболовством, и т.п.) отчетности за последние пять лет по утвержденным формам в зависимости от направления деятельности. Например: форма № 1-П (рыба) - сведения об улове рыбы, добыче других водных биоресурсов и изъятии объектов товарной аквакультуры (товарного рыбоводства), форма № 6-АПК - отчет об отраслевых показателях деятельности организаций агропромышленного комплекса, форма № 7-АПК - отчет об ожидаемых результатах финансово-хозяйственной деятельности сельскохозяйственных организаций и т.п. формы, действующие ранее.

Кроме того, просим Вас указать сведения обо всех принадлежащих Вам на каком-либо праве земельных участках на территории Ленинградской области и расположенных в их границах объектах капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и т.д.) в разрезе вовлекаемых и не участвующих в сельскохозяйственной деятельности (рыболовстве). Также просим указать обеспеченность объектов недвижимости коммуникациями (электро-, газо-, водо-, теплоснабжение и пр.)

Заместитель директора –
Начальник управления ГКО
ГБУ ЛО «ЛенКадастр»

А.Ю. Бойко

Исп. М.Р. Размадзе
Тел. (812) 456-36-54
e-mail: m.razmadze@lenkadastr.ru

Лист согласования к документу № и-06-1295/2020 от 03.03.2020
Инициатор согласования: Васильева Е.С. начальник отдела
Согласование инициировано: 28.02.2020 18:48

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ			Тип согласования: смешанное	
№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
Тип согласования: последовательное				
1	Агапова Т.А.		Согласовано 02.03.2020 10:35	-
2	Сидорович М.Г.		Согласовано 02.03.2020 20:35	-
Тип согласования: последовательное				
3	Малащенко О.М.		ЭП Подписано 02.03.2020 20:51	-