



**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ  
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ  
В ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Свободы, д. 62, г. Ярославль, 150014  
Телефон (4852) 78-56-03, факс (4852) 78-56-00  
*e-mail: ombudsmanyar@mail.ru*

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Мотивированное предложение

В 2019 году на территории Ярославской области проведена государственная кадастровая оценка (далее - ГКО) объектов недвижимого имущества за исключением земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых территорий, водного и лесного фонда.

Всего процедурой ГКО было охвачено около 1,5 миллионов объектов недвижимости – это объекты капитального строительства, земельные участки в составе земель населенных пунктов и земельные участки в составе земель промышленности. В среднем, увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков произошло в 2,5-3 раза. Однако отдельные результаты оценки показывают увеличение стоимости в десятки, а то и в сотни раз. В ряде случаев это оправдано, и новая кадастровая стоимость действительно приблизилась к рыночной.

Результаты изменения кадастровой стоимости объектов капитального строительства на территории Ярославской области отражены в таблице.

Группа вида использования	Значение УПКС, руб./кв.м год (2012)	Значение УПКС, руб./кв.м год (2019)	Разница, %
Торговля, рестораны, кафе	18 135,77	34 510,52	+90,29
Гостиницы, кемпинги,	17 767,18	29 737,97	+67,38

пансионаты			
Офисы, административные и бытовые объекты	15 849,61	33 743,58	+112,90
Промышленность	7 436,50	13 196,79	+77,46

На основании представленных данных можно говорить, что в результате нового тура ГКО, кадастровая стоимость коммерческой недвижимости в среднем возросла в 2 раза.

Итоги ГКО земельных участков входящих в состав земель населенных пунктов выглядят следующим образом.

Сегмент	Значение УПКС, руб./кв.м (2010 год, 2015 год)	Значение УПКС, руб./кв.м (2019 год)	Разница, %
Предпринимательство - офисы, торговля, рестораны, кафе	2 389,12	2 926,37	+22,49
Гостиницы, базы отдыха	755,80	1 077,50	+42,56
Промышленность	303,42	420,70	+38,65
Многоэтажная жилая застройка (свыше 5 этажей)	1 987,82	3 101,44	+56,02

Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков под коммерческой застройкой (торговля, офисы) возросла в среднем на 20%, под объектами промышленности – на 38%; под многоэтажной жилой застройкой – на 56%.

Рост кадастровой стоимости земельных участков, которые используются для осуществления предпринимательской деятельности, наблюдается также при оценке земель из категории «земли промышленности».

Сегмент	Значение УПКС, руб./кв.м (2009 год)	Значение УПКС, руб./кв.м (2019 год)	Разница, %
Промышленность	35,63	88,33	+147,87
Промышленность (без учета дорог)	77,59	189,39	+144,10
Предпринимательство – офисы, торговля, рестораны, кафе	413,79	1 247,54	+201,49
Гостиницы, базы отдыха	282,94	663,13	+134,37
Гаражи, автостоянки	213,89	762,63	+256,56

В результате кадастровая стоимость земельных участков под объектами промышленности возросла в среднем в 2,5 раза, под коммерческой застройкой – в 3 раза, под гаражами и автостоянками – в 3,5 раза, под гостиницами и базами отдыха в среднем в 2,5 раза.

Ввиду того, что базой для исчисления налога на имущество и земельного налога служит кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости, ее рост, соответственно, будет сопровождаться увеличением налоговой нагрузки на предпринимателей по налогу на недвижимое имущество, земельному налогу и налогу с реализации имущества.

В ходе регулярно проводимых встреч предприниматели заявляют о несоразмерности кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков их рыночной стоимости. Реализовать свои объекты по новой цене они не смогут, равно как и не смогут оплачивать налог на имущество и земельный налог, который порой несоизмерим с доходами предпринимателей. Особенно существенно повышение кадастровой стоимости затронуло предпринимателей, осуществляющих деятельность в сельских населенных пунктах.

В соответствии с главой 30 Налогового кодекса РФ, налог на имущество организаций устанавливается настоящим кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В отношении отдельных объектов недвижимого имущества налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 Налогового Кодекса.

Результаты государственной кадастровой оценки, проведенной на территории Ярославской области, были утверждены приказом ДИЗО ЯО №20-н 21 октября 2019 года.

Таким образом, результаты государственной кадастровой оценки для целей налогообложения будут применяться с 2020 года.

Законом ЯО от 15.10.2003 № 46-з «О налоге на имущество организаций в Ярославской области» (далее – Закон ЯО № 46-з) вводится налог на имущество организаций, устанавливаются ставки налога, особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Так для объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка в соответствии с ч.4 ст. 2 Закона ЯО № 46-з устанавливается в размере:

1,75 процента - в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 до 25000 квадратных метров включительно и помещений

в них, за исключением объектов недвижимого имущества, налоговая ставка в отношении которых установлена абзацем четвертым настоящей части;

1,75 процента - в отношении нежилых помещений площадью от 1000 до 25000 квадратных метров включительно, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов либо которые фактически используются для размещения торговых объектов, за исключением объектов недвижимого имущества, налоговая ставка в отношении которых установлена абзацем пятым настоящей части;

1,0 процента - в отношении принадлежащих организациям, применяющим специальные налоговые режимы, торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 до 3000 квадратных метров и помещений в них;

1,0 процента - в отношении принадлежащих организациям, применяющим специальные налоговые режимы, нежилых помещений площадью от 1000 до 3000 квадратных метров, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов либо которые фактически используются для размещения торговых объектов;

0,3 процента - в отношении жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

С учетом последних обсуждений на заседании Правительства области под руководством заместителя Губернатора области – руководителя администрации Губернатора области И.В. Баланина, было решено внести в Закон ЯО № 46-з изменения, касающиеся снижения ставки по налогу на имущество организаций с 1,75 до 1,6 процентов, а также внести изменения в п.12 части 1 ст. 3<1> в части освобождения от уплаты налога организации, применяющие специальные налоговые режимы, в отношении одного объекта недвижимого имущества по выбору налогоплательщика, указанного в пункте 1 статьи 2<1> настоящего Закона, увеличив площадь объекта с 50 до 100 кв.м.

Однако не все категории субъектов предпринимательской деятельности способны выдержать возросшую налоговую нагрузку. К таким, в первую очередь, относятся субъекты малого бизнеса, осуществляющие деятельность в сельских населенных пунктах, а также потребительские общества, выполняющие в муниципальных районах важные социальные функции и испытывающие в настоящее время серьезную конкуренцию со стороны крупнейших сетевых торговых объектов.

В целях поддержки указанных категорий налогоплательщиков, и развития конкуренции на территории Ярославской области, Уполномоченный предлагает дополнить часть 4 статьи 2 закона ЯО № 46 ставками следующей величины:

1. 0,5 процента – в отношении принадлежащих организациям, применяющим специальные налоговые режимы, торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 до 3000 квадратных метров и помещений в них, расположенных в сельских населенных пунктах с численностью населения менее 5 тыс. человек;

0,5 процента – в отношении принадлежащих организациям, применяющим специальные налоговые режимы, нежилых помещений площадью от 1000 до 3000 квадратных метров, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов либо которые фактически используются для размещения торговых объектов, расположенных в сельских населенных пунктах с численностью населения менее 5 тыс. человек.

0,3 процента – в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость имущества, принадлежащих организациям потребительской кооперации, применяющим специальные налоговые режимы, если данные объекты недвижимого имущества находятся в сельских населенных пунктах Ярославской области, не являющихся административными центрами муниципальных районов области, за исключением объектов недвижимого имущества, сдаваемых в аренду.

2. Дополнить часть 3 статьи 2 Закона ЯО от 15.10.2003 № 46-з «О налоге на имущество организаций в Ярославской области» абзацем следующего содержания:

«0 процентов – в отношении организаций, применяющих специальные налоговые режимы, за исключением имущества, налоговая база в отношении которого определяется с учетом особенностей статьи 2<1> указанного закона.»

3. Предусмотреть возможность дифференциации ставок по иным объектам, не вошедшим в перечень на общей системе налогообложения от 0,1 до 1,5 процентов в зависимости от категорий налогоплательщиков и (или) имущества, признаваемого объектом налогообложения.

4. Обратиться в адрес Государственной Думы РФ с предложением сохранения нулевой ставки по налогу на недвижимое имущество для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, применяющих специальные налоговые режимы, за исключением имущества, налоговая база в отношении которого определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ.

О результатах рассмотрения мотивированного предложения прошу проинформировать Уполномоченного.

Уполномоченный

А.Ф. Бакиров

Подаруев Станислав Олегович,  
(4852) 78-56-02