



**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНОБРНАУКИ РОССИИ)

Тверская ул., д. 11, стр. 1, 4, Москва, 125009, телефон: (495) 547-13-16,
e-mail: info@minobrnauki.gov.ru, <http://www.minobrnauki.gov.ru>

30.05.2025 № МН-18/146
На № _____ от _____
О направлении информации

Руководителям организаций,
подведомственных
Минобрнауки России

Уважаемые коллеги!

Департамент экономической политики Минобрнауки России (далее – Департамент) направляет материалы вебинара «Оптимизация земельно-имущественных налогов организаций, подведомственных Минобрнауки России», состоявшегося 30 мая 2025 года:

презентация «О реализации проекта по оптимизации земельно-имущественных налогов организаций, подведомственных Минобрнауки России»;

презентация «Мероприятия по оптимизации земельно-имущественных налогов»;

запись трансляции: <https://disk.yandex.ru/d/Z9HCa2qosDn7wg>.

Дополнительно сообщаем, что методические рекомендации по оптимизации земельно-имущественных налогов организаций, подведомственных Минобрнауки России, утвержденные 5 сентября 2024 года на заседании рабочих групп по совершенствованию методической и нормативно-правовой базы по вопросам ведения образовательными организациями высшего образования и научными организациями финансово-хозяйственной деятельности, направлены ранее

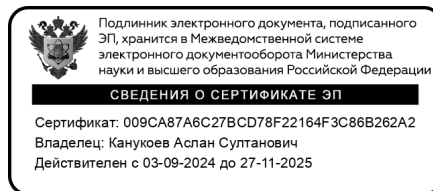


письмом Департамента от 11 сентября 2024 г. № МН-18/1730. Указанные методические рекомендации также размещены в новостной ленте на главной странице портала ИАС «Мониторинг».

Обращаем внимание, что в Консультационно-экспертном центре по вопросам оптимизации земельно-имущественных налогов организаций, подведомственных Минобрнауки России, изменились контактные данные. Контактный телефон для обращений: +7 968 908-04-05, +7 (495) 739-03-14, адрес электронной почты: ntuinfo@mgsu.ru.

Приложение: на 208 л. в 1 экз.

Директор Департамента
экономической политики



А.С. Кануков

Плохих Лариса Николаевна
(495) 547-13-25 доб. 2274





МИНИСТЕРСТВО НАУКИ
И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ ОРГАНИЗАЦИЙ, ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ
КАНУКОЕВ А.С.

Май 2025 года



ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС ВУЗОВ И НАУЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ МИНОБРНАУКИ РОССИИ*



Количество вузов
и научных организаций

686



Земельные участки

Площадь
земельных участков

1,9

млн га

Количество
земельных участков

13

тыс.



Недвижимое имущество

Общая площадь
объектов

66,2

млн кв. м

Количество
объектов

51

тыс.



Земельный налог

19,99

млрд руб.

4,78

млрд руб.

Уплачено
за период
2021-2024 гг.

в том числе
за 2024 г.



Налог на имущество

30,8

млрд руб.

8,39

млрд руб.



МИНОБРНАУКИ
РОССИИ

ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПО ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ



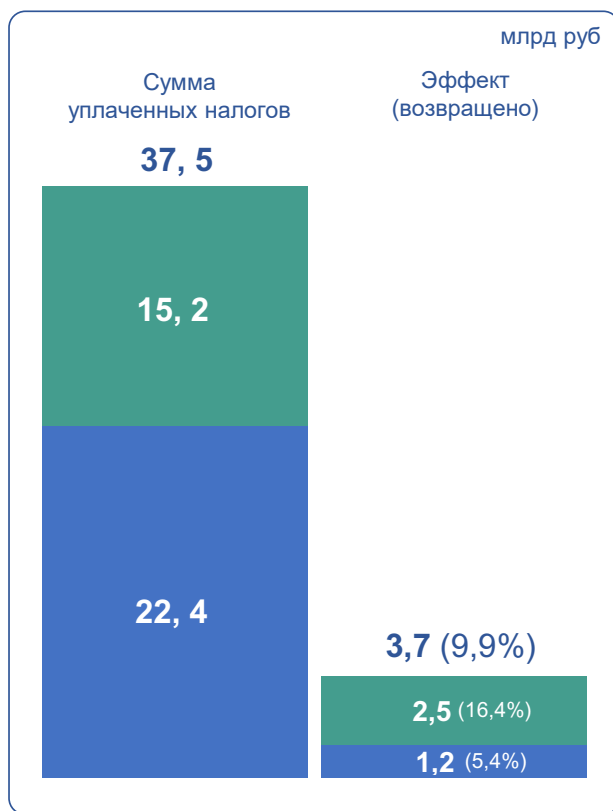
МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ В 2024 ГОДУ

№	Наименование	Количество организаций	% от общего количества подведомственных организаций
	Общее количество организаций:	686	-
1	Приняли участие в мониторинге реализации мероприятий по оптимизации земельно-имущественных налогов, в том числе	641	93%
	Реализовали мероприятия по оптимизации в 2021-2024 гг.	317	46%
2	Не приняли участие в мониторинге	45	7%

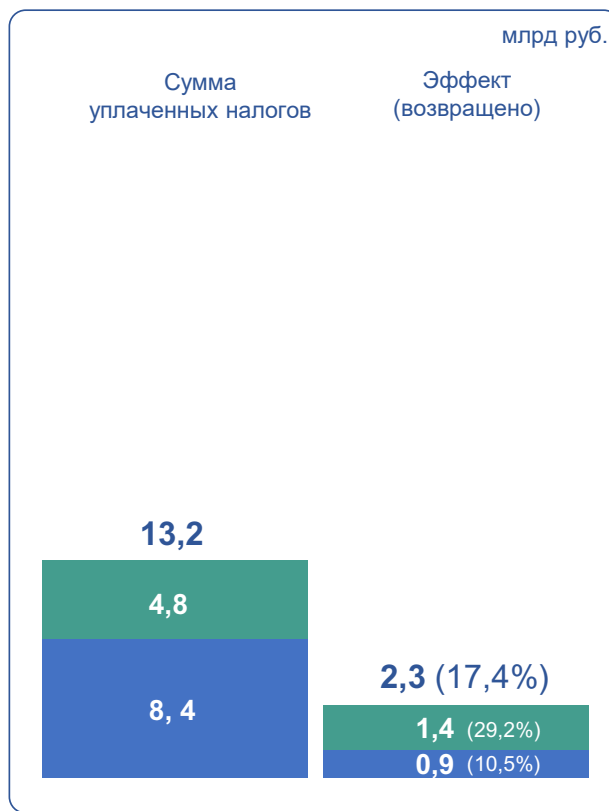


ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА*

2021 – 2023 гг.



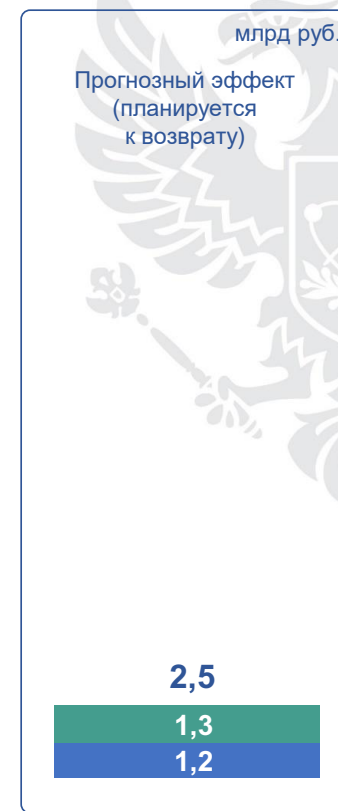
2024 г.



2025 г.



2026-2027 гг.



Земельный налог

Налог на имущество организаций



МИНОБРНАУКИ
РОССИИ

Документ зарегистрирован № МН-18/146 от 30.05.2025. Проект по состоянию на 1 января 2025 года

Страница 7 из 209. Страница создана: 30.05.2025 17:30

СОСТАВ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА ЗА 2024 ГОД*

№	Мероприятия	Количество организаций	Сумма эффекта, тыс. руб.	Доля, %
ИТОГО:		205	1 414 325	100%
1	Комплекс мероприятий	57	869 241	61,5%
2	Применение пониженных ставок и налоговых льгот	41	375 280	26,5%
3	Снижение кадастровой стоимости	61	126 986	8,9%
4	Иное, в т.ч. прекращение прав на неиспользуемые земельные участки и их отчуждение	36	40 258	2,9%
5	Изменение вида разрешенного использования	7	1 706	0,1%
6	Раздел земельного участка	3	854	0,1%



ЛИДЕРЫ ПО ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА ЗА 2024 ГОД*

№	Наименование организации	Сумма эффекта, тыс. руб.	Мероприятия
	ИТОГО:	948 103*	
1	НИУ Московский государственный строительный университет	488 552	Снижение кадастровой стоимости, пониженные ставки, льготы
2	Московский государственный технический университет им. Н.Э. Баумана (национальный исследовательский университет)	72 678	Пониженные ставки, льготы
3	Государственный университет управления	69 892	Изменение вида разрешенного использования земельного участка, пониженные ставки, льготы
4	Национальный исследовательский университет «МЭИ»	61 368	Пониженные ставки, льготы
5	Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы	59 302	Снижение кадастровой стоимости, пониженные ставки, льготы
6	Казанский научный центр РАН	55 772	Снижение кадастровой стоимости, пониженные ставки, льготы
7	Южный федеральный университет	37 089	Пониженные ставки, льготы
8	Институт металлургии и материаловедения им. А.А. Байкова	36 012	
9	Сибирский федеральный университет	35 607	
10	Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого	31 831	Снижение кадастровой стоимости, пониженные ставки, льготы



СОСТАВ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОПТИМИЗАЦИИ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО В 2024 ГОДУ*

№	Мероприятия	Количество организаций	Сумма эффекта, тыс. руб.	Доля, %
ИТОГО:		137	878 695	100%
1	Применение льгот и пониженных налоговых ставок, освобождение от налога на имущество организаций	57	518 699	59,0%
2	Комплекс мероприятий	15	324 308	36,9%
3	Отчуждение объекта недвижимости	45	23 755	2,7%
4	Применение метода уменьшаемого остатка	15	11 775	1,3%
5	Определение срока полезного использования	3	79	0,01%
6	Разукомплектация основного средства	1	75	0,01%
7	Переквалификация из недвижимого имущества в движимое	1	3	0,00%



ЛИДЕРЫ ПО ОПТИМИЗАЦИИ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА 2024 ГОД*

№	Наименование организации	Сумма эффекта, тыс. руб.	Мероприятия
	ИТОГО:	722 595*	
1	Сибирский федеральный университет	163 522	Снижение кадастровой стоимости, пониженные ставки, льготы
2	Санкт-Петербургский горный университет императрицы Екатерины II	123 112	Пониженные ставки, льготы
3	Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ»	120 773	Изменение вида разрешенного использования земельного участка, пониженные ставки, льготы
4	Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва	94 497	Пониженные ставки, льготы
5	Московский авиационный институт (национальный исследовательский университет)	71 510	Снижение кадастровой стоимости, пониженные ставки, льготы
6	Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы	34 954	
7	Российский научный центр хирургии им. академика Б.В. Петровского	34 039	Пониженные ставки, льготы
8	Московский государственный технический университет им. Н.Э. Баумана (национальный исследовательский университет)	30 456	
9	Институт научной информации по общественным наукам Российской академии наук	29 111	
10	Санкт-Петербургский государственный морской технический университет	20 576	Снижение кадастровой стоимости, пониженные ставки, льготы



МИНОБРНАУКИ
РОССИИ

* Сумма эффекта 10 организаций лидеров составляет 82,2% от всего эффекта в 2024 году по состоянию на 1 января 2025 года



ПЕРЕЧЕНЬ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЛЬГОТ ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ В СФЕРЕ ОБРАЗОВАНИЯ

Регион	Льгота	Размер льготы	Нормативно-правовой акт
Санкт-Петербург	В отношении объектов недвижимого имущества, используемых для нужд образования	50%	Закон Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» (п. 9 ст. 2)
Тюменская область	В отношении объектов площадью свыше 5 000 кв. м., впервые введенных в эксплуатацию после 1 июля 2022 и используемых для нужд образования	100%	Закон Тюменской области от 22.11.2023 «О предоставлении налоговых льгот на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов ...» (пп. 6 п. 1 ст. 1 с 01.01.2024)
Ханты-Мансийский автономный округ	Для образовательных организаций с основным видом деятельности высшее образование в отношении недвижимого имущества, введенного в эксплуатацию не ранее 1 января 2023, предназначенного и используемого для образовательной деятельности, льгота в течение 3 лет со дня принятия на учет в качестве объектов основных средств	50%	Закон Ханты-Мансийского АО - Югры от 29.11.2010 № 190-оз «О налоге на имущество организаций» (пп. 20 п. 3 ст. 4 с 01.01.2024)
Псковская область	В отношении имущества организаций, используемого для вида деятельности «Образование» (раздел Р ОКВЭД 2)	13%	Закон Псковской области от 19.07.2020 № 2123-ОЗ «О льготах по налогу на имущество организаций и транспортному налогу на территории Псковской области» (пп. 4.п.1. ст. 2)



ПЕРЕЧЕНЬ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЛЬГОТ ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ В СФЕРЕ НАУКИ

Регион	Льгота	Размер льготы	Нормативно-правовой акт
Пермский край	В отношении имущества, используемого для научно-исследовательских, конструкторских, опытных и опытно-экспериментальных работ (доля выручки от НИОКР не менее 70% общей суммы выручки)	100%	Закон Пермского края от 13.11.2017 № 141-ПК «О налоге на имущество организаций ...» (пп. 5 п. 1 ст. 4)
Свердловская область	Научные организации (за исключением научных организаций Российской академии наук, Российской академии образования, Российской академии архитектуры и строительных наук, Российской академии художеств), удельный вес доходов которых от осуществления научной и (или) научно-технической деятельности составляет в общей сумме их доходов не менее 70 процентов	100%	Закон Свердловской области от 27.11.2003 № 35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций» (п. 7 ст. 5)
г. Москва	Научные организации, выполняющие научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы уплачивают налог в размере 25 процентов суммы налога - в отношении расположенных в административно-деловых центрах и торговых центрах (комплексах) помещений, используемых данными организациями, выполняющими НИОКР	75%	Закон г. Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» (п. 2 части 2 статьи 4.1)
Камчатский край	Организации, осуществляющие в качестве основного вида деятельности деятельность, классифицируемую по группировке 72.19 "Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук прочие" Общероссийского классификатора видов экономической деятельности, - в отношении скважин, используемых в целях прогнозирования землетрясений	100%	Закон Камчатского края № 6 от 26.11.2021 «О некоторых вопросах налогового регулирования в Камчатском крае» (пп. 11 п. 8 статья 8)



ПРИМЕРЫ ПРИМЕНЕНИЯ НЕКОТОРЫХ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЛЬГОТ ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ*

Регион	Льготы	Организация	Сумма эффекта, тыс. руб.
Ханты-Мансийский автономный округ	50% налога в отношении недвижимого имущества высшего образования введенного с 01.01.2023 в течение 3 лет (действует с 01.01.2024)	Пермский национальный исследовательский политехнический университет	395 585 2025 – 202 114 2026-2027 – 193 471
Республика Мордовия	Освобождение от уплаты налога в отношении объектов спорта (трибуна с не менее 7 500 мест)	НИ Мордовский государственный университет	357 371 2024 – 94 497 2025 – 91 061 2026-2027 – 171 813
Красноярский край	Освобождение от уплаты налога в отношении объектов спорта (ВРОС)	Сибирский федеральный университет	322 638 2024 – 163 413 2025 – 159 225
г. Москва	Освобождение от уплаты налога в отношении объектов жилищного фонда	Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ»	230 236 2024 – 120 773 2025 – 36 910 2026-2027 – 72 553
г. Санкт-Петербург	50% налога в отношении объектов недвижимости, используемых в образовании	Санкт-Петербургский государственный морской технический университет	50 858 2024 – 28 147 2025 – 7 570 2026-2027 – 15 141





МИНИСТЕРСТВО НАУКИ
И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**





МИНИСТЕРСТВО НАУКИ
И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ

Кулаков Кирилл Юрьевич

Профессор, д.э.н., директор НИИ ЭУН НИУ МГСУ

Май 2025 года



ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы»

Мероприятия	Нормативно-правовой акт	Сумма эффекта
Применение пониженной ставки 0,1% по земельному налогу в отношении земельных участков, занятых объектами жилищного фонда	Абз. 3 пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ, пп. 2 п. 1 ст. 2 Закона г. Москвы от 24.11.2004 № 74	456,5 млн руб. , в том числе 2021-2024 – 284,2 млн рублей 2025 – 57,4 млн рублей 2026-2027 – 114,9 млн рублей
Снижение кадастровой стоимости земельных участков	-	
Применение налоговых льгот по налогу на имущество организаций в г. Москве в отношении объектов жилищного фонда, переданных по договорам найма	Пп. 10 п. 1 ст. 4 Закона г. Москвы от 05.11.2003 № 64	220,9 млн руб. , в том числе 2021-2024 – 116,1 млн рублей 2025 – 34,9 млн рублей 2025-2027 – 69,9 млн рублей



ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ

ФИЦ «Казанский научный центр РАН»

Мероприятия	Снижение стоимости ЗУ	Сумма эффекта
Изменение вида разрешенного использования земельных участков и снижение кадастровой стоимости земельных участков	Стоимость земельных участков снизилась с 18,2 млрд руб. до 30 млн руб. (на 99,8%)	2024 – 55 млн рублей



ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ФГБУН «Институт научной информации по общественным наукам Российской академии наук»

Мероприятия	Нормативно-правовой акт	Сумма эффекта
Уменьшение балансовой стоимости здания, в связи с его утратой (пожар) в 2015 году, перерасчет за периоды 2021-2023	Глава VIII стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 31.12.2016 № 257н	2024 – 29,1 млн рублей



ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ФГБОУ ВО «Московский государственный строительный университет»

Мероприятия по оптимизации земельного налога и налога на имущество организаций	Нормативно-правовой акт	Сумма эффекта
Снижение кадастровой стоимости земельного участка в судебном порядке	-	1,2 млрд руб., в том числе 2021-2024 – 856,1 млн рублей 2025 – 366,4 млн рублей.
Применение пониженных ставок 0,1% для жилфонда и 0,3% для объекта спорта по земельному налогу	Абз. 3 пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ, пп. 2 и пп. 3 п. 1 ст. 2 Закона г. Москвы от 24.11.2004 № 74	
Применение льготы по налогу на имущество для объектов спорта площадью более 8 000 кв.м.	Ч. 1.10 ст. 4 Закона города Москвы от 05.11.2003 № 64	2025 – 25,9 млн рублей



КЛАССИФИКАЦИЯ ОБРАЩЕНИЙ ПО УРОВНЮ СЛОЖНОСТИ В КОНСУЛЬТАЦИОННО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР (КЭЦ)

Обращения малой сложности Обращения средней сложности Обращения высокой сложности

Не требуют углубленного изучения литературы.

Ответы предоставляются оперативно.

Примеры:

- вопросы по налоговым ставкам на земельные участки,
- порядок оспаривания ответов налоговых органов, консультации по обращению в учреждения кадастровой оценки.

Требуют анализа нормативных актов, судебной практики и разъяснений госорганов.

Необходимо составление заключений по налоговой оптимизации.

Примеры:

- применение пониженной ставки к части земельного участка,
- новый порядок оспаривания кадастровой стоимости.

Связаны с противоречивой или отсутствующей судебной практикой, изменениями в законодательстве или большим объемом документов для анализа.

Примеры:

- оценка стоимости земельных участков (высокие квалификационные требования к экспертам),
- изменение срока полезного использования ретроспективно.

Вывод: КЭЦ обеспечивает оперативное и экспертное сопровождение обращений в зависимости от их сложности. Непосредственное проведение мероприятий осуществляется подведомственными организациями, что гарантирует профессионализм и качество решений.



СХЕМА РАБОТЫ КОНСУЛЬТАЦИОННО-ЭКСПЕРТНОГО ЦЕНТРА ПО ВОПРОСАМ ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ



СЛОЖНЫЕ ВОПРОСЫ, С КОТОРЫМИ СТАЛКИВАЮТСЯ ОРГАНИЗАЦИИ

Проблемы технического характера

1. Проведение периодической инвентаризации требует значительных ресурсов;
2. Проблемы с GPS и ГЛОНАСС при межевании;
3. Значительные расходы на кадастровые работы, межевание, изменение в ЕГРН;
4. Длительные сроки изменения ВРИ.

Проблемы нормативно-правового характера

1. Отсутствие положительного решения о предоставлении льгот;
2. Отсутствие нормативного регулирования коэффициентов при гос. кадастровой оценке;
3. Отсутствие четких требований законодательства по расчету площади ЗУ для предоставления льготной ставки.

Экономические проблемы

1. Регулярное увеличение кадастровой стоимости;
2. Длительность судебных процедур при снижении кадастровой стоимости и высокая стоимость услуг по кадастровой оценке земельных участков;
3. Экономическая нецелесообразность проведения некоторых мероприятий.

Проблемы административного характера

1. Длительность процедуры согласований и рассмотрения документов государственными органами;
2. Сложная процедура согласования межевания земельного участка с Росимуществом и Минобрнауки России;
3. Отказы ТУ Росимущества.



МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПТИМИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ ОРГАНИЗАЦИЙ, ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ МИНОБРНАУКИ РОССИИ



*одобренны Рабочими группами Министерства науки и высшего образования Российской Федерации по совершенствованию методической и нормативно-правовой базы по вопросам ведения образовательными организациями высшего образования и научными организациями финансово-хозяйственной деятельности
(Протокол от «5» сентября 2024 г. № РГВ-ДЭП/1-пр).*



ОСНОВНЫЕ МЕХАНИЗМЫ СНИЖЕНИЯ НАЛОГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Земельный налог

- 1.1 Снижение кадастровой стоимости участка.
- 1.2. Пересмотр вида разрешенного использования участка.
- 1.3. Применение налоговых льгот:
 - жилищный фонд (с 2025 до 300 млн. руб.);
 - объекты ЖКХ;
 - земли сельхоз. назначения;
 - земли обороны и безопасности;
 - лесной фонд, особо охраняемые природные территории;
 - водные объекты;
 - дороги (федеральные и региональные);
 - особо ценные объекты культурного наследия;
 - автостоянки, многоуровневые гаражи (г. Москва);
 - объекты спорта (г. Москва);
 - земли общего пользования (г. Новосибирск, г. Ростов-на-Дону, г. Долгопрудный МО).
- 1.4. Раздел земельного участка.
- 1.5. Отчуждение неиспользуемого земельного участка.

Налог на имущество

- 2.1 Применение налоговых льгот:
 - объекты культурного наследия ФЗ;
 - ядерные установки;
 - аэродромы;
 - объекты, имеющие высокую энергетическую эффективность;
 - автомобильные дороги;
 - космические объекты;
 - объекты жил. фонда по договору найма (г. Москва);
 - спортивные объекты > 8 000 кв. м. (г. Москва);
 - здания для осуществления медицинской деятельности с 01.01.2013 (г. Москва);
 - многоэтажные гаражи-стоянки (г. Москва).
- 2.2. Выбор метода уменьшаемого остатка при амортизации недвижимого имущества.
- 2.3. Исключение движимого имущества из состава недвижимого имущества.
- 2.4. Обесценение основных средств или их выбытие.
- 2.5. Уменьшение сроков полезного использования.
- 2.6. Отчуждение неиспользуемых объектов недвижимости.



ИЗМЕНЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ НАЛОГУ С 1 января 2025

Изменение в абз. 3 пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ:

в отношении земельных участков с кадастровой стоимостью свыше 300 млн руб. пониженная ставка 0,3% как к земельным участкам, занятым объектами жилищного фонда, не применяется

ВАЖНО!!!

Изменение должно быть установлено
нормативно-правовым актом
представительным органом
муниципальных образований

Список городов с изменением законодательства с 1 января 2025 (города-миллионники)

1. г. Санкт-Петербург (Закон от 23.11.2021 № 617-105),
2. г. Новосибирск (Решение СП от 25.10.2005 № 105),
3. г. Екатеринбург (Решение ГД от 22.11.2005 № 14/3),
4. г. Челябинск (Решение ГД от 17.12.2024 № 5/28),
5. г. Самара (Постановление ГД от 24.11.2005 № 188),
6. г. Ростов-на-Дону (Решение ГД от 30.10.2018 № 595),
7. г. Омск (Решение ГС от 16.11.2005 № 298),
8. г. Волгоград (Постановление от 23.11.2005 № 24-464),
9. г. Краснодар (Решение ГД от 24.11.2005 № 3 п.2),
10. г. Красноярск (Решение ГСД от 01.07.1997 № 5-32),
11. г. Воронеж (Решение ГД от 07.10.2005 № 162-II),
12. г. Пермь (Решение ГД от 28.04.1998 № 81).

Из 16 городов-миллионников изменение приняли 12.



1.1. СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА

ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

1. Направить в государственное бюджетное учреждение по государственной кадастровой оценке обращение о разъяснениях по государственной кадастровой оценке.
2. Провести анализ ценообразующих факторов и оценочной группы объекта недвижимости.
3. Определить целесообразность исправления ошибок.
4. В случае необходимости подать заявления об исправлении ошибки в Государственное бюджетное учреждение по государственной кадастровой оценке.



2-3 месяца

ПРИМЕР:

Результаты исправления ошибок государственного бюджетного учреждения по государственной кадастровой оценке ЗУ подведомственных организаций.

Решение государственного бюджетного учреждения по государственной кадастровой оценке	Кадастровый номер ЗУ	Сумма снижения, руб.
06.07.2023	30:10:100303:27	515 553 851
06.07.2023	30:10:000000:60	1 499 925 200
06.07.2023	30:10:100402:114	929 173 424
01.11.2023	25:28:060108:26	200 425 142
01.11.2023	25:28:000000:68519	66 390 514
02.11.2023	70:21:0102001:34	158 000 000



1.1. СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА

АЛГОРИТМ ОСПАРИВАНИЯ:

1. Привлечение специалистов (оценщиков и юристов).
2. Подготовка отчета о рыночной стоимости земельного участка.
3. Обращение в суд общей юрисдикции в соответствии с КАС РФ (при «старом порядке») / Государственное бюджетное учреждение по государственной кадастровой оценке (при «новом порядке»).
4. После вступления в силу решения суда – подача налоговых деклараций по земельному налогу.

ПРИМЕР:

Снижения кадастровой стоимости ЗУ в соответствии с их рыночной стоимостью.

Решение государственного бюджетного учреждения по государственной кадастровой оценке	Кадастровый номер ЗУ	Сумма снижения, руб.
01.11.2023	36:34:0402007:1	115 738 525
01.11.2023	36:34:0202022:45	319 656 747
01.06.2023	68:29:0208007:68	109 970 901
13.11.2023	70:21:0100002:2053	121 468 959
28.02.2024	70:21:0100002:2056	136 812 085
28.02.2024	70:21:0102001:42	1 608 890 361



1.2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ПРИНЦИП РЕАЛИЗАЦИИ:

1. Получение разъяснений у Государственного бюджетного учреждения по государственной кадастровой оценке по проведению государственной кадастровой оценки.
2. Если неверно определена оценочная группа из-за ВРИ, то подготовить документы по изменению ВРИ.
3. Подать документы на изменение ВРИ.

ПРИМЕР:

Решение государственного бюджетного учреждения по государственной кадастровой оценке	Кадастровый номер ЗУ	Сумма снижения, руб.
07.02.2024	16:24:160303:128	18 365 193 333
06.07.2023	61:27:0000000:12	14 393 654 887



1.3. ПРИМЕНЕНИЕ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ

ПРИНЦИП РЕАЛИЗАЦИИ:

1. Определение земельного участка, на котором расположен объект, позволяющий применить льготу и определить часть земельного участка по жилищному фонду.
2. Сбор документов, подтверждающих право применения льготы и площади части участка.
3. Обращение в налоговый орган и взаимодействие с ним по возврату земельного налога.
4. В случае отказа налогового органа обращение в арбитражный суд.

ПРИМЕР:

Результаты анализа потенциала применения льгот.

Объект по пониженной ставке	Ставка налог, %	Льготная ставка, %	Эффект по земельному налогу (тыс. руб.)
			Σ 2020-2023 гг.
ИТОГО:			378 331
Бомбоубежище	1,5	0,3	386,66
Водные объекты	1,5	0	17 577,17
Оборона и безопасность	1,5	0,3	198 000
Спортивный комплекс	1,5	0,3	72 367
Общежитие	1,5	0,1	90 000

Эффект по земельному налогу

378 331 тыс. руб.



1.4. РАЗДЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПРИНЦИП РЕАЛИЗАЦИИ:

1. Межевание земельного участка под соответствующими льготными объектами (водные объекты, объекты природного комплекса, спортивные объекты, общежития и т.д.).
2. Подача заявления в Росреестр (через МФЦ) в отношении каждого сформированного участка.
3. Снижение объемов налоговых обязательств по земельным участкам под льготными объектами.

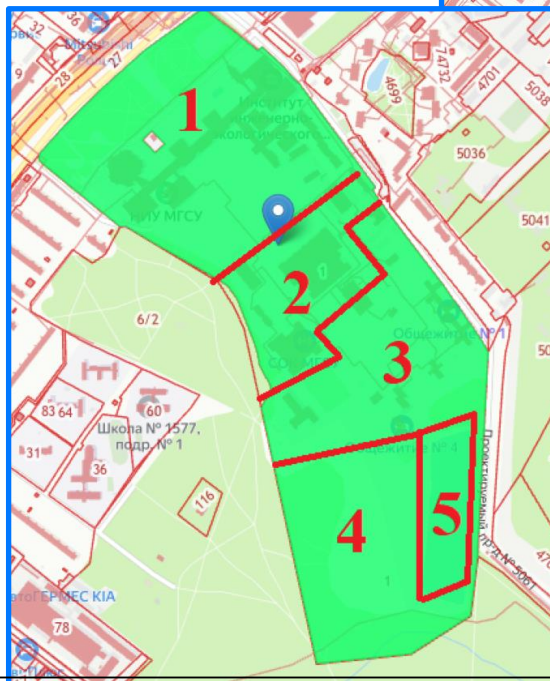
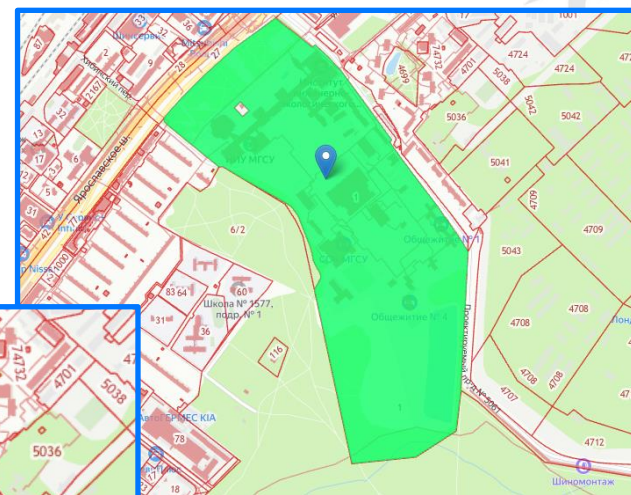


12-24 месяцев

ПРИМЕР:

Было:

575 967 кв. м. —
образовательная
деятельность



Стало:

- 1 – образовательная деятельность
- 2 – спортивные объекты
- 3 – общежития
- 4 – природный комплекс
- 5 – водный объект



МИНОБРНАУКИ
РОССИИ

2. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

ПРИНЦИП РЕАЛИЗАЦИИ:

1. Определение льготных объектов.
2. Сбор документов, подтверждающих право применения льготы.
3. Обращение в налоговый орган и взаимодействие с ним по возврату налога на имущество.
4. В случае отказа налогового органа обращение в арбитражный суд.

ПРИМЕР:

Наименование объекта	Ставка налога, %	Льготная ставка, %	Эффект по налогу на имущество (тыс. руб.)
			Σ 2020-2023 гг.
ИТОГО:			125 607
Общежития	2,2	0	67 824
Объекты культурного наследия федерального значения	2,2	0	12 328
Спортивные объекты > 8 000 кв.м.	2,2	0,22	45 455



6-18 мес.

Эффект по налогу на имущество

125 607 тыс. руб.



МИНОБРНАУКИ
РОССИИ

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

1. Вопрос: Существует ли риски при пересмотре кадастровой стоимости?

Ответ:

- если рыночная стоимость по отчету оценщика окажется больше кадастровой стоимости, то нет основания для обращения в суд и пересмотра кадастровой стоимости;
- встречный иск при оспаривании кадастровой стоимости невозможен ни со стороны Росреестра, ни со стороны Правительства Москвы, ни со стороны иных органов. Такие действия ограничены установленными специальными процедурами государственной кадастровой оценки недвижимости (ст. 6 Закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ). Правом на судебную защиту обладает только лицо, чьи права нарушены;
- если судебный эксперт придет к выводу, что рыночная стоимость больше кадастровой, то так как это ухудшает положение истца, существовавшее до его обращения в суд, то установление рыночной стоимости больше чем кадастровая по суду невозможно (Определение ВС РФ № 70-КАД22-1-К7 от 25.05.2022).

2. Вопрос: Существуют ли риски для учреждения при попытке возврата налога из бюджета?

Ответ:

риски привлечения к налоговой или уголовной ответственности отсутствуют. Налоги по прошедшим периодам уже уплачены, недоимка отсутствует, право реализуется в рамках юридически определенных процедур (на основании решения налогового органа и (или) суда). Недоимка - основание для привлечения к ответственности, без недоимки нет состава правонарушения. В случае обжалования кадастровой стоимости изменения в налоговую базу и возврат налога осуществляются налоговым органом на основании решения суда общей юрисдикции.



ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

3. Вопрос: **Основания для исключения водного объекта из состава объектов налогообложения по земельному налогу?**

Ответ:

в соответствии с пп. 5 п. 2 ст. 389 НК РФ не признаются объектом налогообложения земельные участки, ограниченные в обороте, занятые находящиеся в государственной собственности водными объектами.

4. Вопрос: **Если на земельном участке находится объект жилищного фонда и нежилые здания, каков порядок расчета земельного налога?**

Ответ:

в соответствии с изменением п. 2 ст. 391 НК РФ с 01.01.2024 для применения пониженной ставки в отношении земельного участка, занятого объектом жилищного фонда необходимо направить в налоговый орган Уведомление по форме КНД 1150137.

5. Вопрос: **Можно ли оспорить архивную стоимость земельного участка?**

Ответ:

да, можно только по «старому порядку». Позиции Верховного суда РФ в постановлении Пленума № 28, определении от 19 января 2022 г. № 6-КАД21-5-К2 об обжаловании архивной кадастровой стоимости основаны не на нормах об отсутствии или наличии такого порядка, а на том, влияет ли архивная стоимость на права и обязанности налогоплательщика. По «новому порядку» можно оспорить только кадастровую стоимость, действующую в текущем году (согласно актуальной практике).

6. Вопрос: **Как подтвердить, что земельный участок используется для нужд обороны и безопасности в целях применения пониженной ставки 0,3%?**

Ответ:

значение имеет фактическое использование земельного участка, что подтверждается Постановлением Конституционного Суда РФ от 12.11.2020 № 46-П. На применение пониженной ставки не влияет ни категория земель, ни вид разрешенного использования, таких ограничений в абз. 5 п.1 ст. 394 НК РФ не установлено.



КОНСУЛЬТАЦИОННО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР

Для обращения по вопросам реализации мероприятий по оптимизации



+7 968 908-04-05
+7 (495) 739-03-14
ntuinfo@mgsu.ru



ПН-ПТ, с 09.00 до 18.00 (время Московское)



МИНОБРНАУКИ
РОССИИ





МИНОБРНАУКИ
РОССИИ





**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНОБРНАУКИ РОССИИ)

Тверская ул., д. 11, стр. 1, 4, Москва, 125009, телефон: (495) 547-13-16,
e-mail: info@minobrnauki.gov.ru, <http://www.minobrnauki.gov.ru>

11.09.2024 № МН-18/1730
На № _____ от _____
Руководителям организаций,
подведомственных
Минобрнауки России

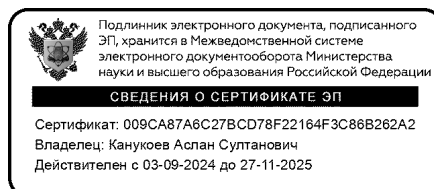
Уважаемые коллеги!

Департамент экономической политики Министерства науки и высшего образования Российской Федерации направляет методические рекомендации по оптимизации земельно-имущественных налогов организаций, подведомственных Минобрнауки России, утвержденные 5 сентября 2024 г. на заседании рабочих групп по совершенствованию методической и нормативно-правовой базы по вопросам ведения образовательными организациями высшего образования и научными организациями финансово-хозяйственной деятельности (Кануков А.С., протокол от 5 сентября 2024 г. № РГВ-ДЭП/1-пр) и размещенные в новостной ленте на главной странице портала ИАС «Мониторинг».

Дополнительно сообщаем, что на базе ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» (НИУ МГСУ) создан консультационно-экспертный центр по вопросам оптимизации земельно-имущественных налогов организаций, подведомственных Минобрнауки России, контактный телефон для обращений: +7 926 469-03-89, +7 (495) 739-03-14.

Приложение: на 172 л. в 1 экз.

Директор Департамента
экономической политики



А.С. Кануков

Самойленко Оксана Александровна
7 (495) 547-12-35 (доб. 2284)



ОДОБРЕНО

Рабочими группами Министерства науки и высшего образования
Российской Федерации по совершенствованию методической
и нормативно-правовой базы по вопросам ведения
образовательными организациями высшего образования
и научными организациями финансово-хозяйственной деятельности

(Протокол от « 5 » сентября 2024 г. № РГВ-ДЭП/1-пр)

**Методические рекомендации по оптимизации
земельно-имущественных налогов организаций,
подведомственных Минобрнауки России**

г. Москва, 2024 г



Оглавление

Список сокращений и аббревиатур	4
Введение	8
I. Земельный налог.	12
1. Основания снижения налога	12
2. Снижение кадастровой стоимости	17
2.1. Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости	20
2.2. Оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.	43
2.2.1 Оспаривание результатов кадастровой стоимости в соответствии со ст. 22 Закона № 237-ФЗ («старый порядок»)	44
2.2.2 Оспаривание результатов кадастровой стоимости в соответствии со ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ («новый порядок»)	56
3. Применение льгот и пониженных налоговых ставок по земельному налогу... 64	
3.1. Виды льгот, исключение из состава объектов налогообложения и изменение НК РФ (п. 2 ст. 391).....	64
3.2. Жилищный фонд	68
3.3. Оборона и безопасность	72
3.4. Водные объекты	79
3.5. Земли сельскохозяйственного назначения	83
3.6. Особо ценные объекты культурного наследия	87
3.7. Лесной фонд.....	89
3.8. Земельные участки, изъятые из оборота.....	90
3.9. Льготы, установленные представительными органами местного самоуправления и законодательные инициативы.....	92
4. Раздел земельных участков	101
5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка	105
6. Порядок рассмотрения пояснений и обжалование в вышестоящем налоговом органе и суде	112
II. Налог на имущество организаций.....	120
1. Основания снижения налога	120



2. Основания для уменьшения сроков полезного использования.....	124
3. Метод уменьшаемого остатка при амортизации недвижимого имущества в бухгалтерском учете	132
4. Исключение движимого имущества из состава недвижимого имущества.....	133
5. Обесценение основных средств и выбытия объекта основных средств в случае прекращения его использования.....	136
6. Применение пониженных налоговых ставок и льгот и сбор документов необходимых для их подтверждения	140
6.1. Федеральные льготы по налогу на имущество организаций.....	140
6.2. Региональные льготы по налогу на имущество организаций.....	145
7. Представление уточненной налоговой декларации по налогу на имущество организаций и обжалование в суде	155
Заключение.....	158
Список нормативных документов и литературы	160



Список сокращений и аббревиатур

Сокращение / аббревиатура	Определение
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
АС	Арбитражный суд
БК РФ	Бюджетный кодекс Российской Федерации
ВАС РФ	Высший арбитражный суд Российской Федерации
ВК РФ	Водный кодекс Российской Федерации
ВРИ	Вид разрешенного использования
ВС РФ	Верховный суд Российской Федерации
ВУЦ	Военный учебный центр
ГБУ	Государственное бюджетное учреждение по государственной кадастровой оценке
ГВР	Государственный водный реестр
ГКО	Государственная кадастровая оценка
ГОЗ	Государственный оборонный заказ
Гостайна	Государственная тайна
Государственный свод	Государственный свод особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации
ГПК РФ	Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации
ГрК РФ	Градостроительный кодекс Российской Федерации
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ЕГРЮЛ	Единый государственный реестр юридических лиц
ЕПГУ	Федеральная государственная информационная система «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»
Единый реестр	Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
Закон № 190-ФЗ	Федеральный закон от 11.07.2011 № 190-ФЗ «Об обращении с радиоактивными отходами и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Закон № 237-ФЗ	Федеральный закон от 3.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



Сокращение / аббревиатура	Определение
Закон № 269-ФЗ	Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Закон № 135-ФЗ	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Закон г. Москвы № 64	Закон г. Москвы от 5.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций»
Закон РТ № 49-ЗРТ	Закон Республики Татарстан от 28.11.2003 № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций»
Закон Санкт-Петербурга № 81-11	Закон Санкт-Петербурга от 14.07.1995 № 81-11 «О налоговых льготах»
Закон Свердловской области № 35-ОЗ	Закон Свердловской области от 27.11.2003 № 35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций»
Закон ХМАО - Югры № 190-ОЗ	Закон Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.11.2010 № 190-ОЗ «О налоге на имущество организаций»
ЗК РФ	Земельный кодекс Российской Федерации
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство
Инструкция № 157н	Инструкция по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета для государственных учреждений, утвержденного Приказом Минфина России от 1.12.2010 № 157н
ИП	Индивидуальный предприниматель
КАС РФ	Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации
КНП	Камеральная налоговая проверка
КС РФ	Конституционный суд Российской Федерации
Методические указания № П/0336	Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Росреестра от 4.08.2021 № П/0336
Минобороны РФ	Министерство обороны Российской Федерации
Минобрнауки России	Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Минприроды РФ	Министерство природных ресурсов Российской Федерации



Сокращение / аббревиатура	Определение
Минпромторг РФ	Министерство промышленности и торговли Российской Федерации
Минфин РФ	Министерство финансов Российской Федерации
МО	Московская область
ТО Росимущества	Территориальный орган Росимущества
МФЦ	Многофункциональный центр
НИИ ЭУН	Научно-исследовательский институт экспертизы и управления недвижимостью
НИУ МГСУ	Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет
НК РФ	Налоговый кодекс Российской Федерации
НПА	Нормативный правовой акт
ОКН ФЗ	Объект культурного наследия федерального значения
ОПК	Оборонно-промышленный комплекс
ОЦО КН, особо ценный объект	Особо ценный объект культурного наследия
ПЗЗ	Правила землепользования и застройки
Пленум № 28	Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»
Порядок № П/0280	Порядок рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, утвержденного Приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0280
Приказ Краснодарского края № 2248	Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 26 сентября 2022 г. № 2248 «Об утверждении средних уровней кадастровой стоимости в разрезе оценочных групп для земельных участков по муниципальным образованиям (городским округам) Краснодарского края»
ПТО	Планово-технический отдел
Росводресурсы	Федеральное агентство водных ресурсов
РФ	Российская Федерация
Росреестр	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии



Сокращение / аббревиатура	Определение
Россельхознадзор	Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору
СГС	Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора
СКЭС ВС РФ	Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации
СНТ	Садовое некоммерческое товарищество
Стандарт № 259н	Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Обесценение активов», утвержденного Приказом Минфина России от 31 декабря 2016 г. № 259н
Уведомление	Уведомление о наличии на земельном участке жилищного фонда и (или) объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, о площади части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса
УНД	Уточненная налоговая декларация
ФЗ	Федеральный закон
Физ. лицо	Физическое лицо
ФНС России	Федеральная налоговая служба Российской Федерации
Юр. лицо	Юридическое лицо



Введение

Методические рекомендации по оптимизации земельно-имущественных налогов организаций, подведомственных Минобрнауки России (далее – Методические рекомендации) разработаны для использования организациями подведомственными Минобрнауки России (далее - учреждения, налогоплательщики) в целях выявления возможностей как снижения уплаты по имущественным налогам в текущих периодах, так и возврата имущественных налогов за прошлые периоды: земельного налога и налога на имущество организаций (выявление резервов) и осуществление мероприятий, направленных на реализацию выявленных резервов.

Рекомендации предназначены для использования подведомственными России организациями для обеспечения выполнения предписанных им полномочий, в том числе с целью соблюдения принципа эффективности использования бюджетных средств (ст. 34 БК РФ).

Рекомендации разработаны в соответствии с Бюджетным кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральными законами, актами Правительства Российской Федерации, судебными актами Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ, письмами Минфина России и Федеральной налоговой службы РФ.

Институты, понятия и термины гражданского и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в настоящих рекомендациях, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено НК РФ и (или) Методическими рекомендациями.

Представленная в настоящей работе информация по земельному налогу и налогу на имущество организаций является актуальной на дату составления Методических рекомендаций.



В дальнейшем с целью реализации всех прав по имущественным налогам предлагаем отслеживать изменения налогового законодательства и судебной практики с использованием справочных правовых систем, сайта ФНС России, картотеки арбитражных дел и иных достоверных источников. Например, по состоянию на дату составления Методических рекомендаций на рассмотрении Государственной Думы Российской Федерации находится законопроект № 639663-8, содержащий значительные изменения НК РФ.

Настоящие Методические рекомендации в сравнении с предыдущей редакцией расширены в связи с внесением изменений в налоговое законодательство (например, введение Единого налогового счета, изменение п. 2 ст. 391 НК РФ), также увеличено количество направлений возможных мероприятий по оптимизации земельного налога и налога на имущество организаций. Под оптимизацией в настоящей работе понимается законное и эффективное налоговое планирование.

Аннотация:

Методические рекомендации состоят из 2 разделов, посвященных вопросам земельного налога и налога на имущество.

Раздел № I «Земельный налог».

1) Подраздел № 1 «Основания снижения налога» посвящен вопросам применения пониженных налоговых ставок и льгот по земельному налогу в соответствии с действующим законодательством. Также в разделе указаны условия для отчуждения неиспользуемых земельных участков и сбор сведений по земельным участкам.

2) Подраздел № 2 «Снижение кадастровой стоимости» содержит направления мероприятий с целью снижения кадастровой стоимости: исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, рассмотрение спора о результатах определения кадастровой стоимости, установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.



3) Подраздел № 3 «Применение льгот и пониженных налоговых ставок по земельному налогу» включает в себя последовательность действий для расчета налоговых обязательств при применении налоговых льгот и пониженных налоговых ставок.

4) Подраздел № 4 «Раздел земельного участка» посвящен вопросам выделения части земельных участков, на которых находятся объекты, по которым могут быть применены пониженные ставки или налоговые льготы.

5) Подраздел № 5 «Изменение вида разрешенного использования земельного участка» раскрывает алгоритм действий организации для изменения вида разрешенного использования земельных участков.

6) Подраздел № 6 «Порядок рассмотрения пояснений и обжалование в вышестоящем налоговом органе и суде» содержит процессуальные этапы подачи пояснений, их рассмотрения, получения результатов и обжалования в случае необходимости.

Раздел № II «Налог на имущество организаций».

1) Подраздел № 1 «Основания снижения налога» посвящен вопросам применения пониженных налоговых ставок и льгот по налогу на имущество организаций в соответствии с действующим законодательством РФ.

2) Подраздел № 2 «Основания для уменьшения сроков полезного использования» содержат основания для изменения сроков полезного использования в случае их неправильного первичного определения, и изменение срока полезного использования при обесценении.

3) Подраздел № 3 «Метод уменьшаемого остатка при амортизации недвижимого имущества в бухгалтерском учете» включает описание наиболее выгодного метода амортизации с точки зрения исчисления налога на имущество организаций и основания его применения.

4) Подраздел № 4 «Исключение движимого имущества из состава недвижимого имущества» содержит основания квалификации имущества



в качестве движимого и недвижимого для целей исчисления налога на имущество организаций.

5) Подраздел № 5 «Обесценение основных средств и выбытие объекта основных средств в случае прекращения его использования» включает в себя основания обесценения основных средств и их выбытие.

6) Подраздел № 6 «Применение пониженных налоговых ставок и льгот и сбор документов необходимых для их подтверждения» содержит основания применения налоговых преференций по налогу на имущество организаций и примеры наиболее интересных для образовательных учреждений федеральных и региональных льгот (на примере 5 регионов).

7) Подраздел № 7 «Представление уточненной налоговой декларации по налогу на имущество организаций и обжалование в суде» содержит алгоритм снижения налога на имущество и порядок досудебного и судебного обжалования.



I. Земельный налог.

1. Основания снижения налога

При детальном изучении каждый земельный участок является уникальным и обладает условиями, влияющими как на его кадастровую стоимость (налоговая база по земельному налогу), так и на право применения налоговых преференций (налоговые льготы, пониженные ставки, исключение из состава объектов налогообложения).

Снижение кадастровой стоимости.

Мероприятия по снижению кадастровой стоимости земельного налога реализуются по трем направлениям:

- 1) исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ст. 21 Закона № 237-ФЗ);
- 2) рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости (ст. 22 Закона № 237-ФЗ);
- 3) установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ);
- 4) «Изменение вида разрешенного использования земельного участка (приведение в соответствие с фактическим использованием).

Более подробно мероприятия описаны в подразделе 2 раздела I Методических рекомендаций.

Применение льгот, пониженных налоговых ставок и исключений из объектов налогообложения

Налоговые преференции по земельному налогу регулируются как НК РФ, так и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (ст. 387 НК РФ).

Законодательство РФ, органов местного самоуправления и городов федерального значения, в том числе г. Москвы, предусматривает разные ставки и льготы в отношении земельных участков, на которых расположены объекты такие как: водные объекты; автостоянки; многоуровневые гаражи; объекты



жилищного фонда; объекты спорта, в том числе спорткомплексы, спортивные площадки; автодороги; объекты, используемые для нужд обороны и безопасности РФ.

В настоящей работе понятие «налоговые льготы» понимается в широком смысле, как законная возможность платить налог меньше, если такое послабление предусмотрено законодательством РФ. Налоговыми преференциями являются: исключение земельных участков или объекта недвижимости из объектов налогообложения, пониженная налоговая ставка, исключение из числа налогоплательщиков.

Более детально о налоговых льготах по земельному налогу указано в подразделе 3 раздела I настоящих Методических рекомендаций.

Отчуждение земельных участков и зданий

В случае, если земельные участки фактически не используются учреждением для реализации уставных целей и задач, потребность в его использовании отсутствует, у учреждения есть право рассмотреть вопрос по отчуждению земельных участков и объектов недвижимости (при наличии). Важным условием является отсутствие полезного экономического потенциала от дальнейшего использования земельного участка. Такой отказ от земельного участка не должен привести к ухудшению условий осуществления учреждением предусмотренной уставом деятельности и позволит оптимизировать состав имущественного комплекса, а также сократить затраты на его содержание, в том числе уплату земельного налога.

Организация имеет право направить документы в Минобрнауки России для согласования решения об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки в соответствии с п. 11 ст. 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных



органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Земельные участки и объекты недвижимости, на нем расположенные, могут быть переданы в казну Российской Федерации, иной федеральной организации, в региональную или муниципальную собственность с прекращением права постоянного (бессрочного) пользования и оперативного управления учреждения.

По общему правилу отказ от права постоянного (бессрочного) пользования регламентирован ЗК РФ, в том числе ст. 53 ЗК РФ.

Перераспределение между публично-правовыми образованиями - постановлением Правительства Российской Федерации от 13.06.2006 № 374.

Между федеральными организациями недвижимого имущества (без земельного участка) - письмом Росимущества от 31.01.2020 № ВЯ-08/2882.

Указанная норма регламентирует основания для передачи и говорит о необходимости передачи вместе с передаваемым объектом недвижимого имущества земельного участка, на котором он расположен.

В качестве подтверждающих документов допустимо направить:

- 1) Выписку из ЕГРН;
- 2) Выписку из реестра федерального имущества на земельный участок;
- 3) Заключение комиссии о целесообразности отказа от права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок или оперативного управления на объект недвижимости;
- 4) Выписку из протокола заседания коллегиального органа;
- 5) Ситуационный план земельного участка и смежных с ним земельных участков;
- 6) Фотографии земельного участка и объектов капитального строительства с указанием даты съемки и адресных ориентиров;
- 7) Информационную справку, содержащую перечень всех объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, с указанием их кадастровых (инвентарных) номеров, адресных ориентиров, номеров в реестре



федерального имущества и сведений о зарегистрированных правах на указанные объекты капитального строительства.

В случае согласования отказа от права постоянного (бессрочного) пользования Минобрнауки России учреждение направляет соответствующее письмо в учреждение и ТО Росимущества с приложением письменного согласования. Также соответствующее обращение необходимо от получающей стороны уполномоченного органа субъекта Российской Федерации или федеральной организации (также органа исполнительной власти, к ведению которого отнесена организация, планирующая принять имущество). На основании полученных документов ТО Росимущества издает распорядительный акт (акты) о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования и права оперативного управления учреждения на передаваемые земельные участки и объекты недвижимости, на нем расположенные, и распоряжение о передаче земельного участка или объекта недвижимости в федеральную, региональную или муниципальную собственность и направляет пакет документов на регистрацию в Росреестр.

Сбор сведений о земельных участках

Для выявления резервов по снижению кадастровой стоимости или применения налоговых льгот по земельному налогу необходимо собрать информацию об имеющихся земельных участках на основании следующих документов:

- 1) Сообщения налогового органа об исчисленном земельном налоге;
- 2) Правоудостоверяющие документы на земельные участки (свидетельство о государственной регистрации права на землю - до 15 июля 2016 г., выписка из ЕГРН);
- 3) Правоустанавливающие документы на земельный участок (договор купли-продажи, договор дарения, соглашение о разделе земельного участка, постановление);
- 4) Кадастровые паспорта земельного участка (до 1 января 2017 года);



- 5) Паспорта благоустройства на земельные участки (при наличии);
- 6) Градостроительные планы (при наличии);
- 7) Иные документы в зависимости от особенностей, установленных на участках (например, паспорт водного объекта, выписка из реестра водных объектов, выписка из реестра дорог регионального или федерального значения и т.д.).

Следует собрать сведения об объектах недвижимости, находящихся на земельном участке, в том числе:

- объекты жилищного фонда;
- объекты для нужд обороны и безопасности (бомбоубежища, земельные участки, на которых выполняется ГОЗ);
- водные объекты в составе водного фонда;
- пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и хранилища радиоактивных отходов;
- ядерные установки, используемые для научных целей;
- многоквартирные дома;
- особо ценные объекты культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями – заповедниками;
- земли лесного фонда;
- государственные автомобильные дороги общего пользования.

Для г. Москвы важно определить следующие объекты на земельных участках:

- автостоянки для долговременного хранения индивидуального автотранспорта;
- многоуровневые гаражи-стоянки;
- объекты жилищного фонда;



- объекты инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;
- объекты спорта (по земельному налогу);
- объекты коммунального комплекса по утилизации (обезвреживанию) твердых бытовых отходов, водоснабжению и водоотведению;
- аэродромы и объекты единой системы организации воздушного движения.

Затем определить фактическое использование каждого земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости.

После составления перечня всех земельных участков необходимо рассмотреть вопросы по снижению кадастровой стоимости и применению пониженных ставок и иных налоговых льгот по земельному налогу.

2. Снижение кадастровой стоимости

Согласно п. 1 ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Кадастровая стоимость является налоговой базой для начисления земельных платежей по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (ст. 53, 387, 390, 391 НК РФ). В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на кадастровый учет (абзац 2 п. 1 ст. 391 НК РФ).

В соответствии со ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельного участка проводится ГКО. Согласно п. 3 ст. 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством РФ о государственной кадастровой оценке.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 3 Закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта



недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с указанным Законом и Методическими указаниями № П/0336.

Пунктом 2 Методических указаний № П/0336 установлено, что вид использования объекта недвижимости для целей кадастровой оценки определяется с учетом:

- ВРИ объекта недвижимости, указанного в ЕГРН на дату проведения ГКО;
- Фактического использования объекта недвижимости, в случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем ВРИ, определенному (установленному) в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в ЕГРН по состоянию на дату проведения ГКО, на основании поданной в бюджетное учреждение декларации о характеристиках объекта недвижимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (п. 9 Методических указаний № П/0336).

Положениями ст. 5 - 7 Закона № 269-ФЗ установлена единая периодичность проведения ГКО:

В 2022 году во всех субъектах РФ должна быть проведена ГКО земельного участка без учета ограничений по периодичности проведения ГКО.

В 2023 году во всех субъектах РФ должна быть проведена ГКО зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест без учета ограничений по периодичности проведения ГКО.

До 1 января 2022 года в отношении земельных участков, до 1 января 2023 года в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест ГКО проводится с учетом следующих особенностей:

1) очередная ГКО проводится не ранее чем через три года (в городах федерального значения - не ранее чем через два года)



и не позднее чем через пять лет с года проведения ГКО соответствующих видов объектов недвижимости, категорий земель;

2) ГКО может быть проведена одновременно в отношении расположенных на территории субъекта РФ объектов недвижимости, указанных в п. 1 и 2 ч. 1 ст. 11 Закона № 237-ФЗ, при условии соблюдения установленной пунктом 1 настоящей части периодичности проведения ГКО;

3) ГКО не проводится в случае, если решение о ее проведении принято менее чем за шесть месяцев до 1 января года проведения ГКО, предусмотренного таким решением.

Очередная ГКО будет проводиться через 4 года с года проведения последней ГКО соответствующих видов объектов недвижимости, в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ соответствующего решения - через 2 года.

При определении кадастровой стоимости земельного участка уполномоченные органы субъектов РФ выполняют следующие функции:

1) утверждают результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (ст. 15 Закона № 237-ФЗ);

2) утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения (ст. 66 ЗК РФ).

Изменение результатов определения кадастровой стоимости возможны по следующим основаниям:

1) Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ст. 21 Закона № 237-ФЗ);

2) Рассмотрение спора о результатах определения кадастровой стоимости (ст. 22 Закона № 237-ФЗ);

3) Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ).



2.1. Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

Виды ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, закреплены в ст. 21 Закона № 237-ФЗ. К ним относятся:

- несоответствие Методическим указаниям № П/0336 (ранее в законодательстве именовались методологическими ошибками) (п. 2 ст. 21 Закона № 237-ФЗ);
- описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшие на величину кадастровой стоимости (п. 2 ст. 21 Закона № 237-ФЗ);
- неправильное определение условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта недвижимости, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное или ветхое состояние объекта недвижимости, степень его износа, нахождение объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории) (п. 13 ст. 21 Закона № 237-ФЗ);
- использование недостоверных сведений о характеристиках объекта недвижимости при определении кадастровой стоимости (п. 13 ст. 21 Закона № 237-ФЗ).

Первое, что указывает на возможное наличие ошибки, – размер кадастровой стоимости. Каждый собственник, правообладатель объекта недвижимости ориентировочно понимает, какова его рыночная стоимость. Согласно законодательству РФ кадастровая стоимость – это рыночная стоимость, определенная методом массовой оценки. То есть расхождение кадастровой и рыночной стоимости не должно быть существенным. Если кадастровая стоимость не укладывается в рыночный диапазон, скорее всего, была допущена ошибка.

Одной из наиболее типовых (явных) ошибок является отнесение объекта недвижимости к неверному сегменту рынка объектов недвижимости, коду расчета ВРИ и/или оценочной группе (подгруппе).



Приложением № 1 к Методическим указаниям № П/0336 предусмотрено 14 сегментов земельного участка с указанием кодов расчета ВРИ, а именно:

- 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3 сегмент «Общественное использование»;
- 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7 сегмент «Транспорт»;
- 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- 14 сегмент «Иное использование» - вид использования земельного участка, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Земельные участки, предоставленные для целей образования, на которых размещены здания, сооружения, помещения, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий относятся к Сегменту № 3 «Общественное использование» (код расчета вида использования 03:052) (Приложение № 1 к Методическим указаниям № П/0336).



Как выявить и исправить ошибку (пошаговый порядок)

ШАГ № 1:

Необходимо направить в ГБУ субъекта, определившее кадастровую стоимость объекта недвижимости, обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

Разъяснения предоставляются без взимания платы (п. 8 Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, утвержденного Приказом Росреестра от 6.08.2020 № П/0280 (далее – Порядок № П/0280)). ГБУ предоставляет разъяснения в течение 30 дней со дня поступления обращения (ст. 20 Закона № 237-ФЗ).

В случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, указанных в ст. 21 Закона № 237-ФЗ, такие ошибки подлежат исправлению по решению ГБУ об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ч. 7 ст. 20 Закона № 237-ФЗ).

Перечень ГБУ субъектов (1.1.), требования к содержанию обращения (1.2.), примерная форма обращения (1.3.) и способы направления обращения (1.4.) приведены ниже.



1.1. Перечень ГБУ субъектов.

Таблица № 1. Перечень ГБУ субъектов РФ

Код субъекта	Наименование субъекта	Наименование ГБУ (ИНН)	Сайт ГБУ
01	Республика Адыгея	Государственное бюджетное учреждение Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 0105080684)	https://gko-adyg.ru/
02	Республика Башкортостан	Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» (ИНН 0278931806)	https://btirb.ru/
03	Республика Бурятия	Государственное бюджетное учреждение Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 0323406657)	https://xn--03-6kcat8a7bhj.xn--p1ai/
04	Республика Алтай	Государственное бюджетное учреждение Республики Алтай «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 0400010243)	https://cgko-ra.ru/
05	Республика Дагестан	Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Дагестанское бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке» (ИНН 0572017227)	https://xn--80acfcx3d.xn--p1ai/
06	Республика Ингушетия	Государственное бюджетное учреждение «Центр технической документации и кадастровой оценки Республики Ингушетия» (ИНН 0608045478)	https://ingocenka.ru/
07	Кабардино-Балкарская Республика	Государственное бюджетное учреждение Кабардино-Балкарской Республики «Государственная кадастровая оценка недвижимости» (ИНН 0726017822)	https://gkokbr.ru/
08	Республика Калмыкия	Бюджетное учреждение республики Калмыкия «Бюро технической инвентаризации» (ИНН 0816035181)	http://btirk.ru/
09	Карачаево-Черкесская Республика	Карачаево-Черкесское республиканское государственное бюджетное учреждение «Республиканский кадастровый центр» (ИНН 0917032500)	https://kadastr09.ru/
10	Республика Карелия	Государственное бюджетное учреждение Республики Карелия «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 1001331134)	https://www.cgko10.ru/
11	Республика Коми	Государственное бюджетное учреждение Республики Коми «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки» (ИНН 1101157842)	http://www.rkbti.ru/
12	Республика Марий Эл	Государственное бюджетное учреждение Республики Марий Эл «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 1215230951)	https://cgko12.ru/
13	Республика Мордовия	Государственное бюджетное учреждение Республики Мордовия «Фонд имущества» (ИНН 1300003974)	http://firm.e-mordovia.ru/otchet_gko.html
14	Республика Саха (Якутия)	Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 1435323619)	https://cgko.sakha.gov.ru/



Код субъекта	Наименование субъекта	Наименование ГБУ (ИНН)	Сайт ГБУ
15	Республика Северная Осетия - Алания	Государственное бюджетное учреждение Республики Северная Осетия-Алания «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 1513067838)	http://cgko-alania.ru/
16	Республика Татарстан	Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 1655382909)	https://cgko.tatartan.ru/about.htm
17	Республика Тыва	Государственное бюджетное учреждение Республика Тыва «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 1701063057)	http://tsgko17.ru/
18	Удмуртская Республика	Бюджетное учреждение Удмуртской Республики «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества» (ИНН 1841073591)	http://www.udmbti.ru/
19	Республика Хакасия	Государственное бюджетное учреждение Республики Хакасия «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 1901135140)	http://www.cgko19.ru/
20	Чеченская Республика	Государственное бюджетное учреждение Чеченской Республики «Государственная кадастровая оценка» (ИНН 2016078768)	http://gko-chr.ru/
21	Чувашская Республика - Чувашия	Бюджетное учреждение Чувашской Республики «Чуваштехинвентаризация» Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики (ИНН 2130178292)	https://chuvti.ru/
22	Алтайский край	Краевое государственное бюджетное учреждение «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки» (ИНН 2225185940)	http://altkadastr.ru/
23	Краснодарский край	Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» (ИНН 2308248329)	http://ocenka.kubbti.ru/
24	Красноярский край	Краевое государственное бюджетное учреждение «Центр Кадастровой оценки» (ИНН 2460108180)	https://cko-krsk.ru/
25	Приморский край	Краевое государственное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки Приморского края» (ИНН 2540232352)	https://primcko.ru/
26	Ставропольский край	Государственное бюджетное учреждение Ставропольского края «Ставкрайимущество» (ИНН 2634102944)	http://gupski.ru/
27	Хабаровский край	Краевое государственное бюджетное учреждение «Хабаровский краевой центр кадастровой оценки и учета недвижимости» (ИНН 2724221777)	http://khvbt.ru/
28	Амурская область	Государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области» (ИНН 2801023927)	https://cgko28.ru/
29	Архангельская область	Государственное бюджетное учреждение Архангельской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (ИНН 2901282890)	https://29bti.ru/



Код субъекта	Наименование субъекта	Наименование ГБУ (ИНН)	Сайт ГБУ
30	Астраханская область	Государственное бюджетное учреждение Астраханской области «Астраханский государственный фонд технических данных и кадастровой оценки (БТИ)» (ИНН 3015109704)	http://astrabti.ru/
31	Белгородская область	Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» (ИНН 3123414913)	https://belcentrgko.ru/ob-uchregdenii/
32	Брянская область	Государственное бюджетное учреждение «Брянскоблтехинвентаризация» (ИНН 3257057131)	https://gupti.ru/
33	Владимирская область	Государственное бюджетное учреждение Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» (ИНН 3328020010)	https://gkovo.ru/
34	Волгоградская область	Государственное бюджетное учреждение Волгоградской области «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 3460070059)	http://volbti.ru/
35	Вологодская область	Бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» (ИНН 3525417174)	https://bko.gov35.ru/
36	Воронежская область	Государственное бюджетное учреждение Воронежской области «Центр государственной кадастровой оценки Воронежской области» (ИНН 3664234724)	https://cgko-vrn.ru/
37	Ивановская область	Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» (ИНН 3702196896)	https://cko37.site/
38	Иркутская область	Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» (ИНН 3801142789)	https://www.cgko.ru/
39	Калининградская область	Государственное бюджетное учреждение Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (ИНН 3906355826)	https://cko.gov39.ru/
40	Калужская область	Государственное бюджетное учреждение Калужской области «Центр кадастровой оценки» (ИНН 4028064354)	https://ckoklg.ru/
41	Камчатский край	Краевое государственное бюджетное учреждение «Камчатская » (ИНН 4101179009)	https://gko.kamgov.ru/
42	Кемеровская область	Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки и технической инвентаризации Кузбасса» (ИНН 4205378200)	https://ctikem.ru/
43	Кировская область	Кировское областное государственное бюджетное учреждение «Бюро технической инвентаризации» (ИНН 4345478596)	http://bti43.ru/
44	Костромская область	Областное государственное бюджетное учреждение «КОСТРОМАОБЛКАДАСТР - Областное БТИ» (ИНН 4401182500)	https://kobti.ru/
45	Курганская область	Государственное бюджетное учреждение Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» (ИНН 4501221576)	http://bti45.ru/



Код субъекта	Наименование субъекта	Наименование ГБУ (ИНН)	Сайт ГБУ
46	Курская область	Областное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» (ИНН 4632225126)	https://xn--80aalwda4bbgdho.xn--p1ai/kontakty/
47	Ленинградская область	Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» (ИНН 7813287747)	https://lenkadastr.ru/
48	Липецкая область	Областное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки» (ИНН 4826132470)	https://cko48.ru/
49	Магаданская область	Областное государственное бюджетное учреждение «Магаданское областное управление технической инвентаризации и кадастровой оценки» (ИНН 4909073518)	http://bti-magadan.ru/
50	Московская область	Государственное бюджетное учреждение Московской области «Центр кадастровой оценки» (ИНН 5024171491)	https://ckomo.ru/
51	Мурманская область	Государственное областное бюджетное учреждение «Имущественная казна Мурманской области» (ИНН 5190022182)	https://ikmo51.ru/
52	Нижегородская область	Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Кадастровая оценка» (ИНН 5260458190)	https://gbunoko.ru/
53	Новгородская область	Государственное областное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки и недвижимости» (ИНН 5321141193)	https://xn--53-slclp7c.xn--p1ai/
54	Новосибирская область	Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ИНН 5407972200)	https://noti.ru/index.php
55	Омская область	Бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (ИНН 5528035650)	https://bti55.ru/
56	Оренбургская область	Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области» (ИНН 5610222500)	https://goskadoce ntr.orb.ru/
57	Орловская область	Бюджетное учреждение Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» (ИНН 5753069882)	https://www.orelbt i.ru/
58	Пензенская область	Государственное бюджетное учреждение Пензенской области «» (ИНН 5836681009)	https://gko58.ru/
59	Пермский край	Государственное бюджетное учреждение Пермского края «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» (ИНН 5902044157)	https://ctipk.ru/
60	Псковская область	Государственное бюджетное учреждение Псковской области «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки» (ИНН 6027183539)	http://bti-pskov.ru/
61	Ростовская область	Государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области»	https://razvitie-ro.donland.ru/



Код субъекта	Наименование субъекта	Наименование ГБУ (ИНН)	Сайт ГБУ
79	Еврейская автономная область	Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки и технической инвентаризации Еврейской автономной области» (ИНН 7901549159)	https://oblkadastr79.ru/
83	Ненецкий автономный округ	Государственное бюджетное учреждение Ненецкого автономного округа «Центр кадастровой оценки» (ИНН 2983012660)	https://kadastr-nao.ru/ru/
86	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Центр имущественных отношений» (ИНН 8601001003)	https://cio-hmao.ru/
87	Чукотский автономный округ	Государственное бюджетное учреждение Чукотского автономного округа «Центр государственной кадастровой оценки и технического архива Чукотского автономного округа» (ИНН 8709570220)	https://btigko87.ru/
89	Ямало-Ненецкий автономный округ	Государственное бюджетное учреждение Ямало-Ненецкого автономного округа «Государственная кадастровая оценка» (ИНН 8901036328)	https://gko.yanao.ru/
91	Республика Крым	Государственное бюджетное учреждение Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровой оценки» (ИНН 9102243746)	https://czko.ru/
92	г. Севастополь	Государственное бюджетное учреждение города Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки» (ИНН 9203543376)	https://gkosev.ru/
90	Запорожская область	Региональные и местные налоги на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области могут быть установлены и введены в действие законами указанных субъектов Российской Федерации о налогах начиная с налогового периода, дата начала которого приходится на 1 января 2024 года (п.6,7 ст. 5 Федерального закона от 28.12.2022 № 564-ФЗ «О внесении изменений в статью 4 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).	
93	Донецкая Народная Республика		
94	Луганская Народная Республика		
95	Херсонская область		

1.2. Обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в обязательном порядке должно содержать (ч. 5 ст. 20 Закона № 237-ФЗ):

1) полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;

2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.



Форма обращения законодательно не установлена. Обращения о предоставлении разъяснений, не соответствующие требованиям, не подлежат рассмотрению (ст. 20 Закона № 237-ФЗ).

На сайте ГБУ может быть размещена информация о дополнительных документах, которые рекомендуется приложить к обращению, например, копия правоустанавливающего документа на объект недвижимости, который подтверждает право правообладателя пользоваться соответствующим объектом недвижимости (письмо Росреестра от 3.09.2021 № 13/1-00435/21).



1.3. Примерная форма обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

	куда _____ (наименование бюджетного учреждения)						
	от _____ (полное наименование юридического лица и адрес)						
	Представитель по доверенности _____ (ФИО, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение)						
Обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о государственной кадастровой оценке) прошу предоставить разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости предоставленных Университету на праве постоянного (бессрочного) пользования следующих земельных участков:							
<table border="1" style="width: 100%;"><tr><th style="width: 5%;">№</th><th style="width: 45%;">Кадастровый номер земельного участка</th><th style="width: 50%;">Адрес земельного участка</th></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td></tr></table>		№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	1		
№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка					
1							
Разъяснения прошу предоставить по форме, утвержденной Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений». Документы, подтверждающие, что результаты определения кадастровой стоимости указанных земельных участков затрагивают права и обязанности Университета прилагаю. Ответ прошу направить почтовым отправлением по адресу: _____, а также по электронной почте _____. Приложения: 1. копия выписки из ЕГРН и свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером _____ на ____ л.; 2. копия доверенности представителя от _____ № _____ на ____ л. Представитель по доверенности _____ ФИО _____							

1.4. Способы подачи обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (пункты 5 и 6 приказа Росреестра от 06.08.2020 № П/0280):

- лично;
- почтовым отправлением;



- в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

ШАГ № 2:

После получения разъяснений от ГБУ необходимо проанализировать:

- пункт 5.3. разъяснений «Сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости»;
- пункт 5.4. разъяснений «Сведения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости», а именно определить к правильному (достоверному) ли сегменту, коду расчета вида использования и/или оценочной группе (подгруппе) отнесен ваш объект недвижимости.

Пример:

Университет «А» обладает правом постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в г. Сочи. Согласно выписке из ЕГРН ВРИ земельного участка «Для размещения и эксплуатации подсобного хозяйства».

При этом на участке расположено 5 зданий (ОКС). Согласно выписке из ЕГРН ВРИ зданий «Учебно-производственный корпус».

Согласно предоставленным ГБУ разъяснениям при проведении государственной кадастровой оценке земельный участок был отнесен к сегменту № 14 «Иное использование».

Пример фрагмента разъяснений ГБУ.

5.3.1	Вид объекта недвижимости	-	Земельный участок
5.3.2	Наименование участка	-	Землепользование
5.3.3	Площадь (S)	-	21700.00
5.3.4	Муниципальное образование (городской округ)	-	город-курорт Сочи
5.3.5	Населенный пункт	-	край Краснодарский, г Сочи
5.3.6	Категория земель	-	Земли населенных пунктов
5.3.7	Вид использования участка по документу	-	Для размещения и эксплуатации подсобного хозяйства
5.3.8	Сегмент	-	14
5.3.9	Код расчета вида использования	-	14:000
5.3.10	Вид использования объекта недвижимости	-	14. СЕГМЕНТ «Иное использование»
5.3.11	Оценочная группа	-	19
5.3.12	Дополнительная группа	-	05



5.3.13	Наименование оценочной группы	-	19 оценочная группа «Объекты с неустановленным видом использования»
5.4.1	Сегмент рынка объектов недвижимости, к которому отнесен объект недвижимости		Сегмент рынка недвижимости для объектов, отнесенных к группе 19 «Объекты с неустановленным видом использования» отсутствует.

По результатам анализа установлено, что земельный участок отнесен к неверному сегменту № 14 «иное использование» и оценочной группе № 19 «Объекты с неустановленным видом использования» и должен быть отнесен к сегменту № 3 «Общественное использование» (код ВРИ 03:052 (Для размещения зданий высшего образования) либо к сегменту № 6 «Производственная деятельность» (перечень сегментов установлен в Приложении № 1 к Методике № П/0336) (порядок определения достоверной оценочной группы описан в Шаге № 3).

В случае если по результатам анализа не удалось выявить ошибки в части отнесения объекта недвижимости к неверному сегменту, коду расчета вида использования и/или оценочной группе (подгруппе), то есть выявить **явные ошибки**, обнаружение которых не требуют специальных познаний в области методологии определения кадастровой стоимости, то целесообразно сразу идти по пути установления кадастровой стоимости, равной рыночной (в порядке ст. 22 (старый порядок) или ст. 22.1 (новый порядок) Закона № 237-ФЗ. Порядок применения указанных норм подробно описан в следующих разделах).

Стоит отметить, что ошибки методологического характера крайне сложно доказать даже при привлечении профессионального оценщика. При этом, несмотря на то что ключевая цель – это пересмотр кадастровой стоимости, доказать надо именно наличие ошибки при проведении ГКО, что проблематично, учитывая массовый характер расчетов. Более того, если ошибку получится выявить, кадастровую стоимость объекта пересчитают на основании массовых показателей и скорректируют исключительно в рамках обнаруженной ошибки, а это не всегда приводит к ожидаемому результату.



Кроме того, исправление ошибки – инструмент неоднозначный. Прибегая к нему, правообладатель должен быть уверен, что такое исправление приведет к уменьшению кадастровой стоимости, а не наоборот.

ШАГ № 3

В случае выявления явных ошибок в части отнесения объекта недвижимости к неверному сегменту, коду расчета вида использования и/или оценочной группе (подгруппе), необходимо определить, стоит ли направлять в ГБУ заявление об их устранении и будет ли это иметь экономический эффект или наоборот повлечет увеличение кадастровой стоимости, вследствие чего увеличится налоговая нагрузка.

Для определения экономической эффективности необходимо обратиться к нормативному правовому акту субъекта, которым устанавливается средний уровень кадастровой стоимости земельного участка в разрезе оценочных групп, для анализа показателей стоимости квадратного метра в определенном сегменте/оценочной группе (подгруппе).

Пример:

Для г. Сочи таким актом будет Приказ Краснодарского края № 2248.

В указанном выше Примере Университетом «А» выявлена ошибка в части отнесения земельного участка к сегменту № 14 «Иное использование», оценочной группе № 19 «Объекты с неустановленным видом использования» вместо сегмента № 3 «Социальное обслуживание», оценочной группы № 15 «Социальное обслуживание».

Следовательно, для оценки экономической эффективности исправления ошибки, необходимо установить стоимость квадратного метра земельного участка для указанных сегментов/оценочных групп.



Пример фрагмента из Приказа Краснодарского края № 2248:

Приложение 2
Утверждены
Приказом
департамента имущественных отношений
Краснодарского края
от 26 сентября 2022 г. № 2448

СРЕДНИЕ УРОВНИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПО МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ (ГОРОДСКИМ ОКРУГАМ) КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

№ п/п	Наименование муниципального района, городского округа	Оценочные группы земельных участков *																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		Средние уровни кадастровой стоимости в разрезе оценочных групп (руб./кв. м.)																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	Абинский район	176,84	14,12	5,48	-	18,88	-	-	4,85	26,82	390,34	224,85	937,71	39,77	1009,70	325,99	44,29	237,30	0,68	27,38
2	Апшеронский район	140,46	12,25	5,54	-	17,82	-	4,79	4,85	34,70	383,74	535,20	1175,47	42,70	1833,66	485,27	40,51	86,00	0,70	52,71
3	Белоглинский район	24,32	12,78	4,65	-	-	-	-	-	15,09	229,79	461,86	379,45	44,61	914,28	192,94	25,12	174,33	0,70	17,71
4	Белореченский район	332,12	14,29	5,61	-	17,82	-	1,17	4,81	21,49	270,76	79,68	1075,92	121,55	1784,00	473,87	15,55	132,55	0,67	28,26
5	Брюховецкий район	139,49	15,11	5,54	-	19,46	-	5,84	4,82	24,90	316,62	418,21	1159,74	21,97	1070,75	328,26	31,20	138,99	-	17,06
6	Выселковский район	85,26	15,62	5,80	-	19,46	-	1,00	4,68	16,47	296,63	119,29	521,05	46,41	972,10	241,80	24,43	61,00	0,93	14,82
7	город Армавир	566,35	14,95	4,57	-	19,46	-	-	4,85	95,48	817,07	574,80	3667,39	137,66	5121,01	1425,25	83,51	220,06	-	145,44
8	город Горячий Ключ	1125,55	14,33	5,80	-	17,82	-	0,62	4,85	39,31	287,83	1610,54	1970,01	50,22	3230,06	636,24	42,43	116,30	0,63	41,27
9	город Краснодар	1513,91	16,70	-	-	19,46	-	2,43	7,29	289,80	3230,22	5628,92	8129,36	1511,07	11036,96	3564,20	192,66	1536,47	0,88	659,33
10	город Новоросси́йск	1294,62	16,01	-	-	20,07	24,31	-	-	352,32	2435,07	2719,99	6093,57	793,21	9155,65	2557,01	173,41	1500,78	0,46	425,27
11	город-курорт Анапа	496,06	13,10	-	-	18,88	25,49	-	-	217,18	2070,72	3502,34	3574,00	571,81	6979,09	2358,89	249,08	1758,53	0,46	2090,57
12	город-курорт Геленджик	1025,77	15,65	-	-	20,07	28,33	1,35	-	553,73	4205,80	3253,49	7472,95	1282,29	12284,82	2189,32	248,56	4267,03	-	1220,19
13	город-курорт Сочи	1828,01	16,19	4,84	-	21,15	-	2,64	4,85	724,57	7262,13	9102,52	10607,70	3633,41	17289,32	4967,12	537,72	1584,75	1,65	7330,87
14	Гулькевичский район	59,22	14,95	5,43	-	19,46	-	-	4,74	52,28	271,51	478,05	806,64	16,88	1119,39	228,61	35,85	223,87	0,85	53,91
15	Динской район	388,57	17,03	6,16	-	19,46	-	5,47	-	91,49	529,65	519,71	924,60	72,84	1319,50	527,58	106,41	300,49	0,93	136,42

<*> Оценочные группы земельных участков:

- 1 оценочная группа «Садоводческое огородническое использование»
- 2 оценочная группа «Растениеводство»
- 3 оценочная группа «Земельные участки малопригодные под пашню, используемые под кормовые угодья»
- 4 оценочная группа «Рисоводство»
- 5 оценочная группа «Многолетние насаждения»
- 6 оценочная группа «Виноградники»
- 7 оценочная группа «Пчеловодство»
- 8 оценочная группа «Рыбоводство»
- 9 оценочная группа «Сельскохозяйственные производственные объекты»
- 10 оценочная группа «Производственные объекты»
- 11 оценочная группа «Рекреационное использование»
- 12 оценочная группа «Объекты придорожного сервиса»
- 13 оценочная группа «Объекты инфраструктуры»
- 14 оценочная группа «Предпринимательство»
- 15 оценочная группа «Социальное обслуживание»**
- 16 оценочная группа «Охраняемые природные территории и благоустройство»
- 17 оценочная группа «Специальное, ритуальное использование, запас»
- 18 оценочная группа «Земельные участки под лесами и полезащитными насаждениями»
- 19 оценочная группа «Объекты с неустановленным видом использования»**
- 20 оценочная группа «Водные объекты»
- 21 оценочная группа «Малоэтажная жилая застройка»
- 22 оценочная группа «Среднеэтажная и многоэтажная многоквартирная жилая застройка»
- 23 оценочная группа «Транспорт»
- 24 оценочная группа «Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц»

Согласно Приказу Краснодарского края № 2248 стоимость квадратного метра земельного участка установлена в размере:

- 4 967 рублей 12 копеек для оценочной группы «Социальное обслуживание»;



- 7 330 рублей 87 копеек для оценочной группы «Иное использование».

Таким образом, учитывая ошибку в части отнесения земельного участка к более «дорогой» оценочной группе, Университету «А» рекомендуется направить в ГБУ заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ст. 21 Закона № 237-ФЗ).

Вместе с заявлением Университету «А» рекомендуется направить в ГБУ декларацию о характеристиках объекта недвижимости (п. 2 Методических указаний № П/0336), в связи с тем, что фактически объект эксплуатируется под цели высшего образования, а в выписке из ЕГРН:

- на земельном участке указан ВРИ «Для размещения и эксплуатации подсобного хозяйства»;

- на здания указан ВРИ «Учебно-производственный корпус».

Если бы ВРИ в ЕГРН на земельный участок был указан, как и на здания (со словом «Учебный»), то подавать декларацию не потребовалось бы, так как ГБУ определяет вид использования объекта недвижимости (в данном случае земельном участке) с учетом ВРИ, указанного в ЕГРН на дату определения кадастровой стоимости (п. 2 Методических указаний № П/0336) либо на основании фактического использования в соответствии с поданной заявителем декларацией о характеристиках объекта недвижимости (п. 2 Методических указаний № П/0336).

Перечень нормативных правовых актов, определяющих средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения (ст. 66 ЗК РФ) приведен ниже. На момент составления Методических рекомендаций часть нормативных правовых актов не утверждена. Перед применением необходимо проверить актуальность.



Таблица № 2. Перечень нормативных актов по среднему уровню стоимости по субъектам РФ

Код субъекта	Наименование субъекта	Реквизиты нормативного акта
01	Республика Адыгея	Приказ Комитета Республики Адыгея по имущественным отношениям от 19.09.2022 № 323 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Республики Адыгея и среднего уровня кадастровой стоимости земель по муниципальным районам (городским округам) Республики Адыгея»
02	Республика Башкортостан	Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 28.12.2022 № 3695 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости по видам использования земельных участков муниципальных районов и городских округов Республики Башкортостан по состоянию на 1 января 2022 года (в редакции Приказа от 13.01.2023 № 42)»
03	Республика Бурятия	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия от 18.10.2022 № 87 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Республики Бурятия»
04	Республика Алтай	Приказ Министерства экономического развития Республики Алтай от 26.12.2022 № 391-ОД «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельного участка по муниципальному району (городскому округу) в Республике Алтай»
05	Республика Дагестан	-
06	Республика Ингушетия	-
07	Кабардино-Балкарская Республика	-
08	Республика Калмыкия	Приказ Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия № 114-од от 28.09.2022 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Республики Калмыкия земельных участков»
09	Карачаево-Черкесская Республика	Распоряжение Имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики от 07.04.2023 № 203 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости всех земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Карачаево-Черкесской Республики»
10	Республика Карелия	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия 15.11.2022 № 256/1 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех земельных участков, расположенных на территории Республики Карелия, и средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельного участка в Республике Карелия»
11	Республика Коми	Приказ Комитета имущественных и земельных отношений Республики Коми от 03.11.2022 № 244-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января 2022 г., расположенных на территории Республики Коми»
12	Республика Марий Эл	-
13	Республика Мордовия	Постановление Правительства Республики Мордовия от 22.03.2023 № 140 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному району (городскому округу Саранск) Республики Мордовия и признании утратившим силу постановления Правительства Республики Мордовия от 28.09.2009 № 412»
14	Республика Саха (Якутия)	Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 07.06.2023 № 271 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков на территории Республики Саха (Якутия)»
15	Республика Северная Осетия - Алания	Постановление Правительства Республики Северная Осетия - Алания от 25.10.2022 № 453 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки»
16	Республика Татарстан	-
17	Республика	-



Код субъекта	Наименование субъекта	Реквизиты нормативного акта
	Тыва	
18	Удмуртская Республика	Постановление Правительства Удмуртской Республики от 30.11.2022 № 653 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков на территории Удмуртской Республики по состоянию на 1 января 2022 года»
19	Республика Хакасия	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия от 08.11.2022 № 020-70-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельного участка на территории Республики Хакасия»
20	Чеченская Республика	-
21	Чувашская Республика - Чувашия	Приказ Министерства экономического развития и имущественных отношений Чувашской Республики от 27.12.2022 № 208 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков на территории Чувашской Республики»
22	Алтайский край	Приказ управления имущественных отношений Алтайского края от 27.12.2022 № 219 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель по муниципальным районам (городским, муниципальным округам) Алтайского края»
23	Краснодарский край	Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 26.09.2022 № 2248 «Об утверждении средних уровней кадастровой стоимости в разрезе оценочных групп для земельного участка по муниципальным образованиям (городским округам) Краснодарского края»
24	Красноярский край	Приказ Министерства экономики и регионального развития Красноярского края от 11.11.2022 № 5н «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Красноярского края»
25	Приморский край	Постановление Министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 28.12.2022 № 108-п «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Приморского края»
26	Ставропольский край	Приказ Министерства имущественных отношений Ставропольского края № 453 от 23.05.2023 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным и городским округам Ставропольского края»
27	Хабаровский край	-
28	Амурская область	Постановление Амурской области от 17.10.2022 № 1022 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Амурской области»
29	Архангельская область	Постановление Министерства имущественных отношений Архангельской области от 14.11.2022 № 23-п «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Архангельской области»
30	Астраханская область	Постановление Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 17.11.2022 № 21 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Астраханской области, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 ст. 11 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
31	Белгородская область	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области от 27.10.2022 № 131 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Белгородской области»
32	Брянская область	-
33	Владимирская область	Постановление Департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области от 09.11.2022 № 67 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Владимирской области»
34	Волгоградская область	Приказ Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 13.10.2022 № 71-н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Волгоградской области»
35	Вологодская область	-
36	Воронежская область	Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18.10.2022 № 2631 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости



Код субъекта	Наименование субъекта	Реквизиты нормативного акта
		одновременно в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков на территории Воронежской области»
37	Ивановская область	Приказ Департамента управления имуществом Ивановской области от 28.11.2022 № 102 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Ивановской области»
38	Иркутская область	Постановление Правительства Иркутской области от 25.11.2022 № 924-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков по кадастровым номерам и средних уровней кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам и городским округам на территории Иркутской области»
39	Калининградская область	Постановление Правительства Калининградской области от 14.11.2022 № 590 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Калининградской области, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 ст. 11 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», по состоянию на 1 января 2022 года»
40	Калужская область	Приказ Министерства экономического развития и промышленности Калужской области от 14.11.2022 № 1868-п «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель на территории Калужской области»
41	Камчатский край	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 09.01.2023 № П-1 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам (городским округам) в Камчатском крае»
42	Кемеровская область	-
43	Кировская область	Распоряжение Имущественных отношений Кировской области от 28.10.2022 № 1325 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных на территории Кировской области»
44	Костромская область	Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 12.10.2022 № 107-од «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Костромской области»
45	Курганская область	-
46	Курская область	Решение Комитета по Управлению имуществом Курской области от 18.11.2022 № 01.01-17/934 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Курской области»
47	Ленинградская область	Постановление Правительства Ленинградской области от 24.11.2022 № 859 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области»
48	Липецкая область	Приказ Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 09.11.2022 № 131 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Липецкой области и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальным районам (городским округам) Липецкой области»
49	Магаданская область	Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Магаданской области от 16.12.2022 № 849/23 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам (городским округам) Магаданской области»
50	Московская область	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 № 15BP-2453 «Об утверждении средних значений кадастровой стоимости»
51	Мурманская область	Распоряжение Министерства имущественных отношений Мурманской области от 28.11.2022 № 2055 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Мурманской области»
52	Нижегородская область	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 28.10.2022 № 326-13-772354/22 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Нижегородской области, по состоянию на 1 января 2022 г.»
53	Новгородская область	Постановление Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 23.11.2022 № 22 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного



Код субъекта	Наименование субъекта	Реквизиты нормативного акта
		назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда, земель лесного фонда, земель запаса, расположенных на территории Новгородской области, и среднего уровня кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда, земель лесного фонда, земель запаса по муниципальным районам (муниципальным округам, городскому округу) Новгородской области»
54	Новосибирская область	Приказ Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области от 20.10.2022 № 3017 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальным районам и городским округам новосибирской области»
55	Омская область	Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 09.09.2022 № 78-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Омской области»
56	Оренбургская область	Постановление Правительства Оренбургской области от 25.10.2022 № 1123-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Оренбургской области»
57	Орловская область	-
58	Пензенская область	Приказ Министерства государственного имущества Пензенской области от 08.06.2022 № 202-пр «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков категории «Земли сельскохозяйственного назначения», расположенных на территории Пензенской области» Приказ Министерства государственного имущества Пензенской области от 07.03.2023 № 24-22 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков категории «Земли населенных пунктов», расположенных на территории Пензенской области» Приказ Министерства государственного имущества Пензенской области от 07.03.2023 № 24-23 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков категории «Земли сельскохозяйственного назначения», расположенных на территории Пензенской области»
59	Пермский край	Приказ Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 08.06.2023 № 31-02-1-4-1032 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков на территории Пермского края и о внесении изменений в Приказ Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 04 октября 2022 г. № 31-02-1-4-1901 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Пермского края»
60	Псковская область	Постановление Правительства Псковской области от 17.02.2023 № 78 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков в составе отдельных категорий по муниципальным районам (городским округам) Псковской области»
61	Ростовская область	Постановление Министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области от 10.02.2023 № 4 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальным районам (городским округам) Ростовской области» Постановление Министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области от 04.09.2023 № 22 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков»
62	Рязанская область	-
63	Самарская область	Приказ министерства имущественных отношений Самарской области от 25.11.2022 № 2181 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных на территории Самарской области и среднего уровня кадастровой стоимости



Код субъекта	Наименование субъекта	Реквизиты нормативного акта
		по муниципальным районам и городским округам Самарской области»
64	Саратовская область	Комитет по управлению имуществом Саратовской области от 22.11.2022 № 1132-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Саратовской области, по состоянию на 1 января 2022 года»
65	Сахалинская область	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области от 02.09.2022 № 15-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков»
66	Свердловская область	Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 21.11.2022 № 5500 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Свердловской области»
67	Смоленская область	Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 05.12.2022 № 1207 «Об утверждении средних уровней кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Смоленской области»
68	Тамбовская область	Приказ комитета по управлению имуществом Тамбовской области от 25.10.2022 № 620 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Тамбовской области» (с изменениями и дополнениями)
69	Тверская область	Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 28.11.2022 № 9-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Тверской области»
70	Томская область	Приказ Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 23.12.2022 № 54 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель на территории Томской области»
71	Тульская область	Постановление Правительства Тульской области от 16.11.2022 № 719 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Тульской области»
72	Тюменская область	Распоряжение Департамент имущественных отношений Тюменской области от 25.10.2022 № 905/16 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных в Тюменской области»
73	Ульяновская область	Приказ Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области от 25.11.2022 № 263-пр «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных в границах территории Ульяновской области»
74	Челябинская область	Приказ Министерства Имущества Челябинской области от 15.11.2022 № 187-П «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных на территории Челябинской области»
75	Забайкальский край	Приказ Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 30.03.2023 № 9/НПА «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Забайкальского края»
76	Ярославская область	Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Ярославской области от 23.11.2022 № 33-н «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Ярославской области»
77	г. Москва	Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 03.11.2022 № 64490 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости на территории города Москвы по состоянию на 01 января 2022 г.»
78	г. Санкт - Петербург	Постановление Правительства Ленинградской области от 24.11.2022 № 859 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области»
79	Еврейская автономная область	Постановление Правительства Еврейской автономной области от 08.11.2022 № 459-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Еврейской автономной области»
83	Ненецкий автономный округ	-
86	Ханты-Мансийский	Приказ Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Приказ от 21.11.2022 № 31-нп «Об утверждении результатов



Код субъекта	Наименование субъекта	Реквизиты нормативного акта
	автономный округ - Югра	определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.
87	Чукотский автономный округ	Департамент финансов, экономики и имущественных отношений Чукотского автономного округа от 09.11.2022 № 230 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Чукотского автономного округа»
89	Ямало-Ненецкий автономный округ	Приказ Департамента имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа от 23.12.2022 № 975 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по городскому округу, муниципальному округу на территории Ямало-Ненецкого автономного округа»
91	Республика Крым	Постановление Совета министров Республики Крым от 16 ноября 2022 года № 1010 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории Республики Крым»
92	г. Севастополь	-
90	Запорожская область	Согласно ч. 6, 7 ст. 5, Федерального закона от 28.12.2022 № 564-ФЗ, который внес изменения в статью 4 части первой и часть вторую НК РФ и в отдельные законодательные акты Российской Федерации, региональные и местные налоги (включая земельный налог) на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей могут быть установлены и введены в действие правовыми актами этих регионов и их представительными органами муниципальных образований только начиная с налогового периода 2024 года.
93	Донецкая Народная Республика	Для налогового периода 2023 года налоги в отношении объектов налогообложения, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области, не установлены и, соответственно, их уплата не предусмотрена (абз. 4 письма Федеральной налоговой службы от 17.03.2023 № БС-4-21/3145@ «О порядке начисления и уплаты налогов на имущество»).
94	Луганская Народная Республика	Вместе с тем со дня принятия в Российскую Федерацию ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей и образования в составе Российской Федерации новых субъектов и до 1 января 2026 года действует переходный период, в течение которого урегулируются вопросы интеграции новых субъектов Российской Федерации в экономическую, финансовую, кредитную и правовую системы Российской Федерации, в систему органов государственной власти Российской Федерации (ст. 36 ФКЗ от 04.10.2022 № 5-ФКЗ, ст. 36 ФКЗ от 04.10.2022 № 6-ФКЗ, ст. 36 ФКЗ от 04.10.2022 № 7-ФКЗ, ст. 36 ФКЗ от 04.10.2022 № 8-ФКЗ).
95	Херсонская область	

ШАГ № 4

Изменение кадастровой стоимости путем исправления ошибок регламентировано ст. 21 Закона № 237-ФЗ.

С заявлением об исправлении ошибки необходимо обратиться в ГБУ, проводившее ГКО, в течение 5 лет со дня внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости. Информацию о ГБУ можно найти на сайте Росреестра в Фонде данных ГКО.

Способы подачи заявления в ГБУ:

- лично;
- через многофункциональный центр;



- регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», в том числе посредством ЕПГУ.

Форма заявления и требования к его заполнению утверждены приказом Росреестра от 6.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».

Заявление должно содержать:

- Ф.И.О. физического лица (наименование юридического лица), номер телефона, почтовый адрес и при наличии адрес электронной почты заявителя;
- кадастровый номер объекта недвижимости;
- содержание ошибок с указанием при необходимости номеров страниц (разделов) отчета;
- обоснование отнесения сведений к ошибочным.

К заявлению об исправлении ошибки можно приложить документы, подтверждающие ее наличие. Такими документами могут быть декларация об объекте недвижимости, отчет об оценке рыночной стоимости, фотографии и другие.

Срок рассмотрения заявления – 30 календарных дней. После этого ГБУ либо пересчитает кадастровую стоимость в течение 45 дней с момента подачи заявления, либо откажет в ее пересчете.

Заявление рассматривается в отсутствие интересанта. ГБУ обязано проинформировать заявителя о решении в течение 3 рабочих дней после его вынесения.

В случае положительного решения ГБУ в течение 3 рабочих дней после пересчета кадастровой стоимости обязано сообщить сведения о новой стоимости в уполномоченный орган субъекта РФ для внесения изменений в акт



об утверждении кадастровой стоимости и в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

Ст. 21 Закона № 237-ФЗ закрепляет возможность судебного оспаривания любого решения, вынесенного ГБУ по заявлению об исправлении ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости.

С 1 января 2021 года Законом № 237-ФЗ установлено, что решения ГБУ оспариваются в порядке административного судопроизводства, т.е. судами общей юрисдикции.

После исправления ошибки новая кадастровая стоимость будет применяться:

- с начала применения ошибочной стоимости в случае ее уменьшения (пп. «б» п. 3 ст. 18 Закона № 237-ФЗ);
- с 1 января года, следующего за годом, когда ошибка была исправлена, в случае увеличения кадастровой стоимости (п. 2 ст. 18 Закона № 237-ФЗ).

2.2. Оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Существует два порядка оспаривания результатов кадастровой стоимости (на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости) – так называемый «старый» (в соответствии со ст. 22 Закона № 237-ФЗ) и «новый» (в соответствии со ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ) - в зависимости от факта перехода субъекта РФ от одного порядка к другому.

До 1 января 2026 года устанавливается переходный период применения ст. 22 и 22.1 Закона № 237-ФЗ с учетом следующих особенностей:

- 1) в течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к применению положений ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (далее - решение);



2) в течение переходного периода до дня, указанного в решении (в случае отсутствия принятого решения - до завершения переходного периода), в субъекте РФ: в течение переходного периода до дня, указанного в решении (в случае отсутствия принятого решения - до завершения переходного периода), в субъекте РФ:

- не применяются положения ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ;
- отчет об оценке рыночной стоимости, прилагаемый к заявлению об оспаривании в соответствии с ч. 9 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, подлежит составлению исключительно в форме электронного документа.

Согласно ст. 6 Закона № 269-ФЗ:

- 1) с даты, указанной в решении, в субъекте РФ;
- 2) применяются положения ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН;
- 3) не применяются положения ст. 22 Закона № 237-ФЗ;
- 4) рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в соответствии со ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ не осуществляется.

Таким образом, заявитель не имеет право оспаривать кадастровую стоимость по ст. 22 Закона № 237-ФЗ, если в субъекте РФ осуществлен переход к порядку ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ.

2.2.1 Оспаривание результатов кадастровой стоимости в соответствии со ст. 22 Закона № 237-ФЗ («старый порядок»)

Согласно ст. 22 Закона № 237-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае



ее создания в субъекте РФ или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В связи с вопросами, возникающими у судов при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, Пленум Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь ст. 126 Конституции Российской Федерации, ст. 2 и 5 Федерального конституционного закона от 5.02.2014 № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации», постановил дать разъяснения (Пленум № 28). Далее представлены основные из выводов (наиболее актуальные для потенциального пользователя Методических рекомендаций).

Согласно п. 3 Пленума № 28 заявление о пересмотре кадастровой стоимости на основании п. 8 ч. 1 ст. 26 ГПК РФ, п. 15 ст. 20 КАС РФ подается в верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость в порядке ст. 24.19 Закона № 135-ФЗ (ст. 28 ГПК РФ, часть 2 ст. 24 КАС РФ).

В силу взаимосвязанных положений ч. 1 ст. 154 и ч. 1 ст. 246 ГПК РФ споры о пересмотре кадастровой стоимости разрешаются судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд по правилам главы 23 ГПК РФ.

После введения в действие КАС РФ данные дела разрешаются в сроки, установленные ст. 141 КАС РФ в соответствии с правилами главы 25 КАС РФ.

Согласно п. 6 Пленума № 28 с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ, ст. 373, 388, 400 НК РФ).

В отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы государственной власти, органы



местного самоуправления, действующие от имени соответствующего публично-правового образования, вправе обратиться в суд по месту нахождения такого объекта недвижимости с заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости.

В силу положений п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, - федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. С учетом этого указанные органы вправе обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости соответствующих земельных участков.

Бывший собственник объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Участник долевой собственности самостоятельно участвует в налоговых правоотношениях и может реализовать свое право на пересмотр кадастровой стоимости независимо от согласия других собственников (п. 1 ст. 45, п. 2 ст. 392, п. 3 ст. 408 НК РФ, ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ).

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Если арендная плата за пользование имуществом, находящимся в собственности граждан и (или) юридических лиц, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости, арендатор вправе оспорить указанную стоимость, когда согласие собственника на такой пересмотр выражено в договоре либо в иной письменной форме.

Лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,



вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (ст. 39.20 ЗК РФ, п. 1 и 2 ст. 2, п. 2, п. 2.2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Согласно п. 12 Пленума № 28 «Необходимо учитывать, что объектами оценки при определении кадастровой стоимости являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

При проведении ГКО датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (абзац второй ст. 24.15 Закона № 135-ФЗ).

В случае определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости на дату проведения ГКО, но не вошедшего в Перечень, датой определения кадастровой стоимости является дата формирования Перечня (абзац первый ст. 24.13 и абзац первый ст. 24.17 Закона № 135-ФЗ).

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в ст. 24.19 Закона № 135-ФЗ, является дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об образовании нового или выявлении ранее не учтенного объекта недвижимости либо дата внесения сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости.

По смыслу абзаца первого ст. 24.17 Закона № 135-ФЗ, дата утверждения удельных показателей, использованных при определении кадастровой стоимости отдельных объектов не является датой определения кадастровой стоимости таких объектов.



Если изменение качественных и (или) количественных характеристик не повлекло изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости, то дата определения кадастровой стоимости этого объекта не изменяется.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абзац четвертый ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ)».

Согласно п. 20 Пленума № 28 «Суд вправе привлечь к участию в деле специалиста для получения консультаций, пояснений и оказания иной технической помощи при исследовании доказательств, в том числе для решения вопроса о необходимости проведения экспертизы (ст. 188 ГПК РФ, ст. 50, 169 КАС РФ).

Следует иметь в виду, что в качестве специалиста не может быть привлечено лицо, находящееся в служебной или иной зависимости от лиц, участвующих в деле, например, член комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (ст. 18 ГПК РФ, ст. 33 КАС РФ)».

Согласно п. 23 Пленума № 28 «В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (ст. 79, 80 ГПК РФ, ст. 77, 78 КАС РФ).

С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (ст. 12 и 13 Закона № 135-ФЗ)».

Согласно п. 28 Пленума № 28 «Установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется



до вступления в силу в порядке, определенном ст. 5 НК РФ, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Для иных, предусмотренных законодательством РФ, целей, например, для определения арендной платы и выкупной цены, исчисляемых из кадастровой стоимости, установленная судом кадастровая стоимость применяется с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (абзацы третий и пятый ст. 24.20 Закона № 135-ФЗ)».

Процесс оценки

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 февраля 2022 г. № 200, процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Законом № 135-ФЗ;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для осуществления оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика



оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- 1) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- 2) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- 3) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 6) составление отчета об оценке объекта оценки.

Особенности составления задания на оценку

Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.



Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

Таблица 3. Задание на оценку земельного участка

Показатель	Содержание
Объект оценки, включая права на объект оценки	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Цель оценки	
Вид стоимости	
Предпосылки стоимости	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Дата оценки	
Дата осмотра	
Дата (период) проведения оценки	
Специальные допущения	
Иные существенные допущения	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	
Указание на форму составления отчета об оценке	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	
Формы представления итоговой стоимости	
Специфические требования к отчету об оценке	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	

Оценка объекта недвижимости для целей установления его кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости при отсутствии информации о его кадастровом номере проводиться не может. На этапе формирования задания на оценку оценщик должен идентифицировать объект оценки.

Для идентификации объекта оценки оценщик на основании данных о кадастровом номере объекта недвижимости проверяет сведения о нем



на официальном сайте Росреестра, в том числе в фонде данных ГКО. В случае наличия расхождений сведений об объекте оценки в правоустанавливающих и/или правоподтверждающих документах и документах кадастрового учета, предоставленных заказчиком, с публичными данными Росреестра, оценщик запрашивает у заказчика соответствующие пояснения, и они отражаются в задании на оценку.

Оценщик совместно с заказчиком должны установить дату оценки и убедиться, что ранее в отношении данного объекта по состоянию на данную дату кадастровая стоимость в размере рыночной стоимости объекта в рамках процедуры рассмотрения споров о величине кадастровой стоимости не устанавливалась. В случае выявления подобного обстоятельства оценщик уведомляет заказчика оценки о невозможности применения оценки для соответствующей цели.

В задании на оценку, вне зависимости от периода времени, прошедшего с даты, по состоянию на которую определяется стоимость, предусматривается, что оценщиком может проводиться осмотр объекта оценки. При этом оценка проводится с допущением, что состояние объекта и его окружение не претерпевало изменений с даты оценки до даты осмотра, которые могли бы существенным образом повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, если отсутствуют основания считать иначе.

На отчет об оценке может быть сделана экспертиза в саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО).

Экспертиза отчета об оценке в СРО предполагает получение положительного экспертного заключения СРО о том, что отчет об оценке соответствует Закону № 135-ФЗ и Федеральным Стандартам Оценки (далее – ФСО), все расчеты были проведены верно и полученная стоимость объекта оценки соответствует рыночным значениям.

Необходимость в получении экспертизы СРО, в ряде случаев, обусловлена требованиями законодательства и проводится в случаях, когда необходим сам документ для проведения дальнейших операций с объектом оценки. Также,



положительное экспертное заключение СРО помогает значительно укрепить позицию в процессе установления справедливой рыночной стоимости в переговорном процессе или суде.

По итогам проведения Анализа отчета об оценке, составляется развернутое заключение, составленное в форме экспертного заключения СРО и дополненное разъяснениями эксперта, которое можно в дальнейшем использовать для подтверждения своей позиции в судебных органах, переговорных процессах и пр.

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной в судебном порядке регламентирован главой 25 КАС РФ.

«Старый» порядок (см. рис. 1) оспаривания результатов кадастровой стоимости может быть схематично представлен следующим образом (в соответствии со ст. 22 Закона № 237-ФЗ:

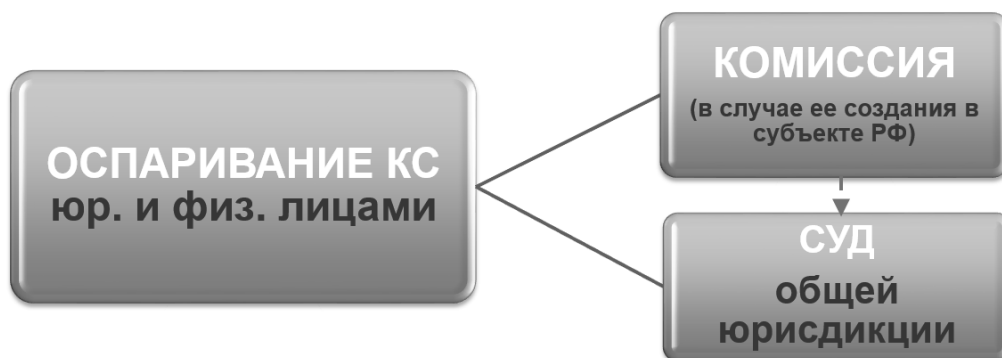


Рис. 1

Датой оценки согласно ст. 22 Закона № 237-ФЗ является дата, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости.

При этом:

1) для объектов недвижимости, поставленных на государственный кадастровый учет до даты, по состоянию на которую проведена ГКО (сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО), и по которым не было изменений характеристик, повлекших изменение их кадастровой стоимости, датой оценки является дата определения кадастровой стоимости в рамках ГКО;

2) для объектов недвижимости, образованных и/или поставленных на учет в кадастр недвижимости после даты, по состоянию на которую проведена

ГКО (даты формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО), а также для объектов, в отношении которых после данной даты были внесены изменения, повлекшие необходимость пересчета их кадастровой стоимости в соответствии с требованиями законодательства, датой оценки является дата внесения сведений об объекте недвижимости в кадастр недвижимости.

Основным источником информации о дате определения кадастровой стоимости объекта недвижимости является выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (далее – выписка о кадастровой стоимости). При этом необходимо учитывать, что в отдельных случаях информация, содержащаяся в выписке о кадастровой стоимости, может не соответствовать актуальным сведениям. В случае наличия сомнений в корректности даты определения стоимости или возможности применения отчета об оценке в отношении неактуальной (архивной) кадастровой стоимости объекта оценщик должен уведомить об этом заказчика до подписания задания на оценку. При этом оценщик совместно с заказчиком согласовывают дату определения стоимости, для чего могут использоваться сведения из различных источников.

Дата, по состоянию на которую проведена ГКО может быть определена из нормативного правового акта, которым утверждены результаты ГКО, изучения публичных данных Росреестра или посредством прямого запроса заказчика на предоставление соответствующей информации в территориальный орган Росреестра.

Информация о дате внесения сведений об объекте в кадастр недвижимости может быть получена из кадастрового паспорта (выписки из кадастра недвижимости) и публичных данных Росреестра.

Информация о дате внесения в кадастр недвижимости сведений об изменениях характеристик объекта недвижимости, повлекшим изменение его кадастровой стоимости, в кадастровом паспорте (выписке из кадастра недвижимости) и публичных данных Росреестра не содержится. Косвенно об этом может свидетельствовать более поздняя по сравнению с датой внесения сведений об объекте в кадастр недвижимости и датой внесения стоимостей по объектам



того же региона и той же группы, кадастровая стоимость по которым была определена в рамках ГКО, и по которым изменений характеристик не было. При отсутствии данной информации в Выписке о кадастровой стоимости она должна быть получена посредством прямого запроса заказчика в территориальный орган кадастрового учета или территориальный орган Росреестра.

Оспаривание «архивной» кадастровой стоимости

Пунктом 14 Пленума № 28 предусмотрено, что требование о пересмотре кадастровой стоимости, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если на дату обращения в Комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством РФ (абзац пятый ст. 24.20 Закона № 135-ФЗ). В случае, если при рассмотрении дела будет установлено, что оспариваемая заявителем архивная кадастровая стоимость на указанную выше дату не подлежит применению, производство по делу прекращается на основании п. 1 ч. 1 ст. 134 и ст. 220 ГПК РФ, п. 3 ч. 1 ст. 128 и ч. 2 ст. 194 КАС РФ.

Пунктом 15 Пленума № 28 определено, что дело о пересмотре кадастровой стоимости должно быть рассмотрено по существу независимо от того, что до принятия судом решения утверждены или внесены в государственный кадастр недвижимости результаты очередной кадастровой оценки, поскольку действующее правовое регулирование предусматривает право заявителя пересчитать сумму налоговой базы с 1-го числа налогового периода, а для иных целей, предусмотренных законодательством РФ, с 1-го числа календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (п. 15 ст. 378.2, п. 1 ст. 391, п. 2 ст. 403 НК РФ, ст. 24.18, абзац 5 ст. 24.20 Закона № 135-ФЗ).

То есть в случае если архивная стоимость затрагивает интересы налогоплательщика по возврату налога, то она может быть оспорена.

Конституционное право на судебную защиту, как следует из ч.1 и ч.2 ст. 46 Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с другими ее положениями,



это не только право на обращение в суд, но и возможность получения реальной судебной защиты путем восстановления нарушенных прав и свобод, которая должна быть обеспечена государством.

Аналогичные выводы о возможности оспаривания архивной кадастровой стоимости содержатся в п. 53 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.06.2020, Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.02.2017 № 67-КГ16-23.

2.2.2 Оспаривание результатов кадастровой стоимости в соответствии со ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ («новый порядок»)

«Новый» порядок (см. рис.2) оспаривания устанавливается с переходным периодом до 1 января 2026 г. (в соответствии с положениями Закона № 269-ФЗ):



Рис. 2

Указанный порядок по общему правилу начинает действовать с 1 января 2026 года, однако нормативным правовым актом субъекта РФ может быть установлена дата досрочного перехода на новый порядок. В таблице № 4 указаны субъекты РФ, принявшие такие акты.

Таблица 4. Перечень дат перехода на «новый порядок оспаривания» по регионам Российской Федерации

Субъект РФ	Дата перехода на новый порядок	Нормативный правовой акт
Ленинградская область	01.01.2022	Постановление Правительства Ленинградской области от 11.11.2021 № 713
Республика Алтай	01.01.2022	Постановление Правительства Республики Алтай от 10.12.2021 № 377
Республика Башкортостан	01.01.2024	Постановление Правительства Республики Башкортостан от 07.12.2023 № 713
Республика Бурятия	01.01.2021	Постановление Правительства Республики Бурятия от 26.10.2020 № 648
Республика Дагестан	15.02.2022	Постановление Правительства Республики Дагестан от 02.02.2022 № 12
Кабардино-Балкарская Республика	01.04.2021	Постановление Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 29.03.2021 № 63-ПП
Карачаево-Черкесская Республика	01.07.2021	Постановление Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 24.06.2021 № 137
Республика Карелия	01.04.2021	Постановление Правительства Республики Карелия от 09.03.2021 № 72-П
Республика Коми	01.07.2021	Постановление Правительства Республики Коми от 10.02.2021 № 53
Республика Крым	01.02.2023	Постановление Совета министров Республики Крым от 20.01.2023 № 40
Республика Марий Эл	01.04.2023	Постановление Правительства Республики Марий Эл от 13.01.2023 № 2
Республика Мордовия	01.10.2022	Постановление Правительства Республики Мордовия от 05.09.2022 № 614
Республика Саха (Якутия)	01.06.2021	Указ Главы Республики Саха (Якутия) от 14.05.2021 № 1850
Удмуртская Республика	01.01.2022	Постановление Правительства Удмуртской Республики от 23.08.2021 № 434
Чеченская Республика	01.07.2021	Постановление Правительства Чеченской Республики от 31.05.2021 № 111
Чувашская Республика – Чувашия	01.01.2022	Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 22.09.2021 № 451
Алтайский край	01.01.2023	Постановление Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 533
Камчатский край	01.07.2022	Постановление Правительства Камчатского края от 27.04.2022 № 220-П
Красноярский край	01.01.2024	Постановление Правительства Красноярского края от 13.06.2023 № 497-п
Пермский край	01.01.2021	Постановление Правительства Пермского края от 11.12.2020 № 973-п



Субъект РФ	Дата перехода на новый порядок	Нормативный правовой акт
Приморский край	01.01.2022	Постановление Правительства Приморского края от 02.07.2021 № 414-пп
Амурская область	01.01.2022	Постановление Правительства Амурской области от 30.12.2021 № 1112
Архангельская область	01.01.2023	Постановление Правительства Архангельской области от 29.12.2022 № 1188-пп
Астраханская область	01.07.2021	Постановление Правительства Астраханской области от 19.01.2021 № 2-П
Белгородская область	01.07.2022	Постановление Правительства Белгородской области от 20.06.2022 № 360-пп
Брянская область	01.01.2023	Постановление Правительства Брянской области от 23.12.2022 № 648-п
Волгоградская область	01.01.2022	Постановление Администрации Волгоградской области от 20.12.2021 № 710-п
Ивановская область	01.03.2023	Постановление Правительства Ивановской области от 17.02.2023 № 75-п
Иркутская область	01.07.2022	Постановление Правительства Иркутской области от 01.02.2021 № 46-пп
Калининградская область	01.12.2021	Постановление Правительства Калининградской области от 24.11.2021 № 754
Кемеровская область – Кузбасс	01.04.2023	Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 17.03.2023 № 151
Кировская область	01.01.2021	Постановление Правительства Кировской области от 19.11.2020 № 609-П
Костромская область	01.01.2024	Постановление Администрации Костромской области от 20.11.2023 № 524-а
Курганская область	01.01.2021	Постановление Правительства Курганской области от 23.12.2020 № 443
Курская область	01.01.2021	Постановление Администрации Курской области от 25.11.2020 № 1186-па
Липецкая область	01.01.2022	Постановление Администрации Липецкой области от 17.12.2021 № 570
Магаданская область	01.02.2023	Постановление Правительства Магаданской области от 02.02.2023 № 43-пп
Мурманская область	01.10.2022	Постановление Правительства Мурманской области от 18.08.2022 № 658-ПП
Нижегородская область	01.01.2021	Постановление Правительства Нижегородской области от 08.10.2020 № 837
Новгородская область	01.04.2024	Постановление Правительства Новгородской области от 26.03.2024 № 143



Субъект РФ	Дата перехода на новый порядок	Нормативный правовой акт
Новосибирская область	01.01.2021	Постановление Правительства Новосибирской области от 30.12.2020 № 565-п
Омская область	01.01.2021	Постановление Правительства Омской области от 16.12.2020 № 542-п
Оренбургская область	01.01.2023	Постановление Правительства Оренбургской области от 27.12.2022 № 1514-пп
Орловская область	01.01.2021	Постановление Правительства Орловской области от 19.11.2020 № 708
Пензенская область	01.02.2021	Постановление Правительства Пензенской области от 24.12.2020 № 917-пП
Псковская область	01.01.2023	Постановление Правительства Псковской области от 30.12.2022 № 400
Ростовская область	01.01.2023	Постановление Правительства Ростовской области от 29.12.2022 № 1186
Рязанская область	01.01.2021	Распоряжение Правительства Рязанской области от 13.11.2020 № 534-р
Саратовская область	01.01.2021	Постановление Правительства Саратовской области от 25.12.2020 № 1034-П
Сахалинская область	01.02.2024	Постановление Правительства Сахалинской области от 12.12.2023 № 617
Смоленская область	01.01.2023	Постановление Администрации Смоленской области от 29.12.2022 № 1072
Тамбовская область	01.01.2021	Постановление Администрации Тамбовской области от 02.12.2020 № 976
Тверская область	01.07.2022	Постановление Правительства Тверской области от 18.04.2022 № 258-пп
Томская область	01.07.2022	Постановление Администрации Томской области от 24.03.2022 № 102а
Тульская область	01.01.2022	Постановление правительства Тульской области от 21.09.2021 № 595
Тюменская область	01.01.2023	Постановление Правительства Тюменской области от 28.12.2022 № 1006-п
Ульяновская область	01.01.2021	Постановление Правительства Ульяновской области от 21.12.2020 № 775-П
Ярославская область	01.07.2022	Постановление Правительства Ярославской области от 10.06.2022 № 459-п
Еврейская автономная область	01.08.2021	Постановление правительства Еврейской автономной области от 01.06.2021 № 167-пп
Ненецкий автономный округ	01.10.2020	Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 07.09.2020 № 240-п



Субъект РФ	Дата перехода на новый порядок	Нормативный правовой акт
Ханты-Мансийский автономный округ	01.04.2021	Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.01.2021 № 23-п
Чукотский автономный округ	01.01.2021	Постановление Правительства Чукотского автономного округа от 24.12.2020 № 587
Ямало-Ненецкий автономный округ	01.04.2023	Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 13.01.2023 № 21-П

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано *в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости* и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (п.7 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ).

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством РФ, если заявление подается представителем заявителя (п. 5 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ).

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, должен содержать выписку из ЕГРН, содержащую сведения о зарегистрированных правах, об ограничениях прав и обременениях на объект недвижимости, рыночная стоимость которого устанавливается в указанном отчете (п. 6 ст. 22.1 Закона 237-ФЗ).

Заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня его поступления, в результате которого принимается решение либо об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - решение об установлении рыночной стоимости), указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости, либо об отказе.



Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Оспаривание «архивной» кадастровой стоимости по «новому порядку»

В силу п. 7 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 10 Закона № 135-ФЗ датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Следует отметить, что одним из случаев возвращения заявления об установлении рыночной стоимости без рассмотрения является случай, если такое заявление подано по истечении шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (п. 2 ч. 8 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ).

При этом с даты перехода на «новый порядок» оспаривания кадастровой стоимости по ст. 22.1 Закона 237-ФЗ направление заявления на установление кадастровой стоимости равной рыночной в бюджетное учреждение является обязательным, даже для периодов до перехода на «новый порядок», периодов применения ст. 22 Закона № 237-ФЗ (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 31.10.2023 № 3008-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Сапожникова Виктора Александровича на нарушение его конституционных прав подпунктом «б» пункта 3 части 2 ст. 6



Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

КС РФ в определении от 31.10. 2023 № 3008-О пришел к следующему выводу:

Таким образом, норма пп. «б» п. 3 ч. 2 ст. 6 Закона № 269-ФЗ согласуется с общим принципом действия закона во времени и по кругу лиц, вытекающим из ст. 54 и ст. 57 Конституции Российской Федерации, поскольку, определяя правила действия во времени предусмотренного ст. 22.1 Закона № 273-ФЗ нового порядка установления кадастровой стоимости, распространяет его действие на заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которые были поданы после его введения. С учетом этого оспариваемое законоположение не может рассматриваться как нарушающее конституционные права Сапожникова В.А., подавшего административное исковое заявление 30 декабря 2022 года, т.е. уже после введения нового порядка с 1 января 2022 года, и не лишенного права инициировать судебный пересмотр кадастровой стоимости объекта недвижимости при условии предварительного обращения в соответствующее бюджетное учреждение».

Сложность оспаривания архивной кадастровой стоимости по «новому порядку» заключается в том, что от даты оценки до даты подачи заявления в ГБУ не должно пройти более 6 месяцев, иначе возвращение заявления без рассмотрения п. 2 ч. 8 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ. При этом в большинстве случаев «архивная» стоимость определена на дату, с которой уже прошло 6 месяцев, но она затрагивает права и интересы правообладателя земельного участка, либо как налоговая база при определении налоговых обязательств по земельному налогу, либо как составляющая расчета арендной платы за земельный участок.

При этом, до «нового порядка» ст. 22 Закона № 237-ФЗ и ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ никак не регламентировали порядок оспаривания архивной кадастровой стоимости, выводы о возможности оспаривания архивной стоимости были сделаны в п.14, п. 15 Пленума № 28.



Относительно возможности оспаривания архивной кадастровой стоимости практика судов общей юрисдикции неоднозначна.

Есть как положительная практика в пользу правообладателей земельного участка (Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 6.12.2021 № 88а-29412/2021, Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 28.02.2022 № 88а-5841/2022 по делу № 3а-494/2021, Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31.01. 2022 № 88а-4061/2022, Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 25.08.2023 № 88а-27590/2023, Кассационное определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 11.04.2024 № 88а-3689/2024 по делу № 3а-210/2023, Кассационное определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 23.01.2023 № 88а-1443/2023, Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 23.11.2022 № 88а-22136/2022 по делу № 3а-128/2021), так и отрицательная практика (Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 4.04.2023 № 88а-11543/2023, Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19.03.2024 № 88а-8909/2024, Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18.03.2022 № 88а-8052/2022 по делу № 9а-170/2021, Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20.09.2023 № 88а-17546/2023, Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 25.12.2023 № 88а-30798/2023, Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 25.12.2023 № 88а-30787/2023, Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 22.12.2023 № 88а-30721/2023 по делу № 9а-55/2023, Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24.11.2023 № 88а-21142/2023).

При этом следует отметить, что положительная практика по оспариванию кадастровой стоимости в основном от 2021, 2022 и начала 2023, за исключением



практики Пятого кассационного суда общей юрисдикции, отрицательная же практика – более поздняя.

Ранее и Росреестр в своем письме от 29.04.2021 № 13/1-00104/21 «О рассмотрении письма» указывал на возможность оспаривания архивной кадастровой стоимости по «новому порядку»:

«По пятому пункту.

Согласно ч. 2 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

Статьей 22.1 Закона № 237-ФЗ не установлено ограничений на подачу заявления об установлении рыночной стоимости исключительно в отношении актуальной кадастровой стоимости.

Таким образом, архивная кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена ГБУ в размере его рыночной стоимости».

Однако и данный вывод Росреестра о возможности оспаривания архивной стоимости можно трактовать как оспаривание в пределах 6-месячного срока даты оценки.

Таким образом, архивную стоимость оспорить можно, но с высоким риском отказа в судах с учетом преобладающей отрицательной практики на дату написания настоящих Методических рекомендаций.

3. Применение льгот и пониженных налоговых ставок по земельному налогу

3.1. Виды льгот, исключение из состава объектов налогообложения и изменение НК РФ (п. 2 ст. 391)

По земельному налогу предусмотрены:

- 1) федеральные льготы, указанные в п. 1 ст. 395 НК РФ. Их можно применять по земельным участкам во всех муниципальных образованиях.



Например, не облагаются налогом земельные участки, которые заняты государственными автомобильными дорогами общего пользования (пп. 2 п. 1 ст. 395 НК РФ);

2) местные льготы, которые устанавливаются муниципальными актами, законами городов федерального значения (Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) или нормативными правовыми актами федеральной территории «Сириус». Также в них могут быть предусмотрены пониженные налоговые ставки (п. 2 ст. 387 НК РФ).

Налоговым кодексом предусмотрены следующие налоговые ставки по земельному налогу (п. 1 ст. 394 НК РФ):

- 0,3 процента от кадастровой стоимости в отношении земельного участка:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и (или) объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
 - ограниченных в обороте в соответствии с законодательством РФ, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;
- 1,5 процента от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков. Не признаются объектом налогообложения (п. 2 ст. 389 НК РФ):

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством РФ;



2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, которые заняты особо ценными объектами, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

3) земельные участки из состава земель лесного фонда;

4) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда;

5) земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

Указанные объекты следует исключать из состава объекта обложения по земельному налогу.

Налогоплательщику необходимо провести анализ нормативных правовых актов органов местного самоуправления, например, по участкам, расположенным в г. Москва в обязательном порядке следует изучить Закон г. Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге».

В соответствии с НК РФ по земельному налогу установлены следующие льготы, которые могут быть применены в отношении земельных участков образовательных учреждений (Таблица № 5):

Таблица 5. Налоговые льготы по земельному налогу в соответствии с НК РФ

Статья НК РФ	Налоговые льготы
п. 1 ст. 395 НК РФ Налоговые льготы	Налоговые льготы
	1. Освобождаются от налогообложения:
	2) организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;
	4) религиозные организации - в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения, а также земельных участков, предназначенных для размещения указанных объектов;
	9) организации - резиденты особой экономической зоны, за исключением организаций, указанных в подпункте 11 настоящего пункта, - в отношении земельных участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на пять лет с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок.
	12) организации - участники свободной экономической зоны - в отношении земельных участков, расположенных на территории свободной экономической зоны и используемых



налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

ФНС России и Минфин России в письмах от 8.06.2022 № СД-4-21/7076@, от 29.10.2021 № 03-05-05-02/87966 подтверждало правомерность применения разных ставок к одному земельному участку.

Президиум ВАС (постановление от 20.11.2012 № 7943/12 по делу № А33-5297/2011), а далее и ВС РФ (определение от 21.03.2023 № 305-ЭС22-24825 по делу № А41-88082/2021, определение от 9.07.2018 № 307-КГ18-4870 по делу №А 44-4399/2017) указывали на применение пониженной ставки по земельному налогу к части земельного участка, которое было возможно до 1 января 2024 года.

С 1 января 2024 г. пониженную ставку к **части** земельного участка можно применить **только в отношении объектов жилищного фонда**. Применение пониженной ставки по другим льготным объектам к части земельного участка может вызвать налоговый спор, требующий высокой юридической квалификации.

3.2. Жилищный фонд

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории «Сириус») и не могут превышать 0,3 процента в отношении земельных участков, занятых **жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса** (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для



индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности).

К первостепенным документам по площади застройки объектов, не относящихся к жилищному фонду, относятся:

- 1) Технический паспорт;
- 2) Выписка из ЕГРН на объект капитального строительства;
- 3) Кадастровый паспорт на объект капитального строительства (до 1 января 2017 года);
- 4) Документы, подтверждающие площадь придомовой территории;
- 5) Заключение кадастрового инженера о площади объектов, не относящихся к жилищному фонду, расположенных на земельном участке.

После сбора документов, с **1 января 2024** года, если земельный участок занят жилищным фондом и объектом не жилищного фонда, то необходимо направить в налоговый орган **Уведомление о наличии на земельном участке жилищного фонда и (или) объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, о площади части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса** (далее – Уведомление) КНД 1150137, установлено приказом ФНС России от 16.08.2023 № ЕД-7-21/546@, с приложением подтверждающих документов.

В Уведомлении организации указывают площадь объектов, не относящихся к жилищному фонду. Налоговая база рассчитывается исходя из площади объектов, не относящихся к жилищному фонду. То есть пониженная ставка по земельным участкам, занятым жилищным фондом, применяется к земельному участку без площади объектов не жилищного фонда. К площади объектов не жилищного фонда применяется общая ставка по земельному налогу.

Уведомление вступило в силу с 1 января 2024 года, однако, согласно разъяснениям ФНС России в письме от 19.12.2023 № БС-4-21/15902@, Уведомление и подтверждающие документы должны содержать сведения,



необходимые для определения налоговой базы в соответствии с п. 2 ст. 391 НК РФ за период действия подтверждающих документов.

Расчет налоговых обязательств от применения пониженных ставок по земельному налогу в отношении объектов жилищного фонда, если на земельном участке, расположены объекты не жилищного фонда

Для расчета налоговых обязательств в связи с применением пониженных ставок земельного налога необходимо совершить следующие действия:

1) определить перечень земельных участков, к которым которых могут быть применены пониженные налоговые ставки или льготы по земельному налогу или к частям, которых может быть применена пониженная налоговая ставка по объектам жилищного фонда

Например, земельный участок в г. Москва кадастровый номер 00:00:000000:000 общей площадью 10 000 кв. м., с кадастровой стоимостью 100 000 000 руб., количество месяцев владения - 12;

2) определить сумму налогов, рассчитанную в соответствии с сообщением налогового органа об исчислении земельного налога

Например, ставка налога составила 1,5%, сумма исчисленного налога составила 1 500 000 руб.;

3) определить налоговую ставку и долю части земельного участка с пониженной налоговой ставкой

Например, на земельном участке находится общежитие и учебные корпуса. Общежитие является льготируемым объектом, как объект жилищного фонда, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 2 Закона г. Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге». Пониженная налоговая ставка составляет 0,1% (для г. Москвы) в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом, за исключением части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду.

Площадь застройки учебных корпусов составляет 3 500 кв. м.



Соответственно доля льготлируемой части земельного участка составит 65% ((10 000 - 3 500 кв. м.) / 10 000 кв.м.)

4) определить суммы по земельному налогу

Например, в отношении части земельного участка с пониженной налоговой ставкой умножаем кадастровую стоимость на пониженную налоговую ставку и на долю льготлируемой части земельного участка 100 000 000 руб. X 0,1% X 65%=65 000 руб.

В отношении оставшейся части земельного участка (занятого объектом не жилищного фонда) умножаем кадастровую стоимость на налоговую ставку и на долю нельготлируемой части земельного участка 100 000 000 X 1,5% X 35% = 525 000 руб.

Итого исчисленная сумма земельного налога составит 590 000 руб. (65 000 руб. + 525 000 руб.)

5) дополнительно рассчитать потенциальный эффект от применения пониженной налоговой ставки и налоговой льготы: сумма налога, исчисленная по сообщению налогового органа без учета суммы налога по пояснению

Например, 1 500 000 – 65 000 – 590 000 = 845 000 руб.

В случае снижения кадастровой стоимости земельного участка расчет производится с учетом сниженной кадастровой стоимости.

Порядок рассмотрения Уведомлений

Согласно п. 2 ст. 391 НК РФ Уведомление рассматривается налоговым органом в течение 30 дней со дня его получения. В случае направления налоговым органом запроса в соответствии с п. 13 ст. 85 НК РФ в связи с отсутствием сведений, необходимых для рассмотрения Уведомления, руководитель (заместитель руководителя) налогового органа вправе продлить срок рассмотрения такого Уведомления не более чем на 30 дней, уведомив об этом налогоплательщика.



При выявлении оснований, препятствующих определению налоговой базы в соответствии с Уведомлением, налоговый орган информирует об этом налогоплательщика.

В случае, если налогоплательщик не представил в налоговый орган Уведомление, определение налоговой базы осуществляется на основании сведений о наличии на земельном участке жилищного фонда и (или) объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, о площади части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, полученных налоговым органом в соответствии с НК РФ и иными ФЗ.

По результатам рассмотрения Уведомления налоговый орган в случае согласия проводит перерасчет земельного налога, в случае отказа направляется Уведомление о выявлении оснований, препятствующих определению налоговой базы в соответствии с Уведомлением.

Таким образом, в случае наличия на земельном участке объектов жилищного и не жилищного фонда одновременно необходимо направить Уведомление.

В случае отказа от налогового органа порядок обжалования Уведомления аналогичен порядку обжалования Пояснений и указан в п. 6 настоящих Методических рекомендаций.

Если на земельном участке находятся **только** объекты жилищного фонда или объекты инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и в сообщении налогового органа расчет земельного налога произведен по общей ставке (1,5%), необходимо направить Пояснения, которые более детально рассмотрены в разделе 6.

3.3. Оборона и безопасность

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных



образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории «Сириус») и не могут превышать 0,3 процента в отношении земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством РФ, предоставленных для **обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.**

В соответствии с п. 1 ст. 93 ЗК РФ под землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, иными ФЗ.

В настоящее время в организациях, подведомственных Минобрнауки России, имеются следующие потенциальные возможности для применения пониженных налоговых ставок по землям, ограниченным в обороте и используемым в целях обороны и безопасности:

- 1) Выполнение работ в рамках договоров по ГОЗ;
- 2) ВУЦ (большая вероятность отказа налоговых органов в связи с письмом ФНС России от 12.10.2023 № БС-4-21/13059@).

Работы, выполняемые в рамках ГОЗ:

В соответствии со сложившейся судебной практикой (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 18260/10, Постановление АС МО от 26.01.2021 по делу № А41-107000/2019, Постановление АС МО от 14.05.2021 по делу № А40-16597/2020, Решение АС г. Москвы от 15.04.2021 по делу № А41-2715/2020, Решение АС г. Москвы от 29.05.2024 по делу № А40-262360/23-140-3552) применение пониженной ставки по земельному



налогу в соответствии с абзацем 5 пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ возможно также в отношении земельного участка, который фактически используется в целях обеспечения обороны и безопасности.

Организация обороны включает как прогнозирование и оценку военной опасности и военной угрозы, так и развитие науки в интересах обороны, прогнозирование, выявление, анализ и оценку угроз безопасности, разработку, производство и внедрение современных видов вооружения, военной и специальной техники, а также техники двойного и гражданского назначения в целях обеспечения безопасности, организацию научной деятельности в области обеспечения безопасности, что также относится к основным целям государственной научно-технической политики укрепление обороноспособности государства и безопасности личности, общества и государства.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 29.12.2012 № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», Федеральным законом от 5.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1465 «О государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по ГОЗ, а также о внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» заказчиками по контрактам по ГОЗ могут выступать Министерство обороны Российской Федерации, Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, АО Госкорпорация «Роскосмос» и АО Госкорпорация «Росатом».

Согласно п. 1 ст. 3 ФЗ от 29 декабря 2012 г. № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе» под ГОЗ понимаются, установленные нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, задания на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных нужд **в целях обеспечения обороны и безопасности РФ**, а также поставки продукции в области военно-технического сотрудничества РФ с иностранными государствами в соответствии с международными обязательствами РФ.



Таким образом, для подтверждения права на пониженную ставку по земельному налогу в отношении земель обороны и безопасности необходимо собрать такие документы как:

1) Договоры с Минобороны России, Госкорпорацией «Росатом», Госкорпорацией «Роскосмос», на выполнение работ в рамках федеральных программ по ГОЗ;

2) В случае секретности таких договоров справку о контрактах ГОЗ, с отражением следующей информации: номер контракта, шифр, головной заказчик, заказчик, краткая суть работы, сроки выполнения работ. Также секретная информация передается через спецсвязь в вышестоящий налоговый орган;

3) Информацию о включении в сводный реестр организаций ОПК, утверждаемый Приказами Минпромторга России во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 20.02.2004 № 96 «О сводном реестре организаций оборонно-промышленного комплекса» (при наличии). Например, в виде письма Минпромторга России, подтверждающего включение в реестр ОПК;

4) Лицензии на разработку и производство вооружения и военной техники, космическую деятельность, в области защиты государственной тайны и использованием сведений, составляющих государственную тайну;

5) Иные документы, подтверждающие принадлежность земель или их частей к территориям для обеспечения обороны и безопасности (например, государственное задание и отчеты с указанием фундаментальных наук, являющихся базой для ГОЗ, подтверждающие письма от Минобороны России, Роскосмос, Росатом о выполнении ГОЗ и вхождении учреждения в кооперацию ГОЗ).

В отношении земельных участков, на которых выполняются работы по ГОЗ, в 2024 году также есть положительное решение Межрайонной ИФНС № 51 по г. Москве о применении пониженной налоговой ставки 0,3% в отношении учреждения науки, подведомственного Минобрнауки России.



По военным учебным центрам

ФНС России в письме от 12.10.2023 № БС-4-21/13059@ «Об определении налоговой ставки в отношении земельных участков, предоставленных федеральным государственным образовательным учреждениям высшего образования, занимаемых военными учебными центрами» указала на то, что оснований для применения в отношении земельного участка, предоставленных образовательным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования и занимаемых военными учебными центрами, налоговой ставки по земельному налогу, устанавливаемой представительными органами муниципальных образований в пределах до 0,3 процентов кадастровой стоимости, не имеется.

Основными доводами ФНС России является ссылка на п. 1 ст. 93 ЗК РФ, согласно которому землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, <...>. В связи с отсутствием на земельном участке объектов недвижимости, переданных в оперативное управление Минобороны России, ФНС России делает вывод о том, что земельные участки, на которых размещаются ВУЦы, не приобретают статуса используемых для обеспечения деятельности Вооруженных сил РФ.

Согласно п. 1 ст. 389 НК РФ объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения земельного налога земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством РФ (пп. 1 п. 2 ст. 389 НК РФ). В отношении земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд, согласно статье 394 НК РФ устанавливается налоговая ставка 0,3 процента (пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ). Ставка 1,5 процента установлена в отношении прочих земельных участков.



Таким образом, НК РФ нормативно разграничен порядок налогообложения земельных участков, изъятых из оборота и ограниченных в обороте.

В силу пп. 2 п. 4 ст. 27 ЗК РФ из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных ФЗ).

Согласно пп. 5 п. 5 ст. 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 ст. 27 ЗК.

Пунктом 1 ст. 93 ЗК РФ предусмотрено, что землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ и ФЗ.

С учетом изложенного, для применения пониженной налоговой ставки по земельному налогу в отношении земельного участка на основании пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ необходимо выполнение следующих условий: земельные участки должны находиться в федеральной собственности, фактически использоваться для обеспечения деятельности в области обороны и безопасности.

Изложенное соответствует правовой позиции ВС РФ, приведенной в пункте 33 Обзора судебной практики № 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, и в определении ВС РФ от 23.12.2016 № 302КГ16-11762.



Как указано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 18260/10, с учетом вышеуказанных положений ЗК РФ при толковании положений ст. 389 НК РФ об исключении их из объектов налогообложения земельным налогом важным является разрешенное использование земельного участка, либо их фактическое использование в целях обеспечения обороны.

При отсутствии правоустанавливающих документов, подтверждающих отнесение земельного участка к категории земель обороны, основания для их квалификации как используемых для обеспечения обороны могут быть подтверждены сведениями о статусе организации и документами, подтверждающими фактическое использование земельного участка для указанных целей.

В соответствии с п. 14 ст. 6 Федерального закона от 31 мая 1996 г. № 61-ФЗ «Об обороне» (далее – Закон № 61-ФЗ) в полномочия Правительства Российской Федерации в области обороны входит утверждение положения о ВУЦ при федеральных государственных образовательных организациях высшего образования.

В соответствии со ст. 6 Закона № 61-ФЗ и в целях повышения эффективности использования потенциала федеральных государственных образовательных организаций высшего образования **в интересах обеспечения обороны и безопасности страны** Правительством Российской Федерации утверждено Положение о военных учебных центрах при федеральных государственных образовательных организациях высшего образования постановлением от 3.07.2019 № 848 «Об утверждении Положения о военных учебных центрах при федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление № 848).

Согласно Постановлению № 848, **основной задачей военного учебного центра является реализация программ военной подготовки.** Военная подготовка осуществляется в добровольном порядке на основании заключаемого



между гражданином и Минобороны России договора об обучении в военном учебном центре по программе военной подготовки для прохождения военной службы по контракту на воинских должностях, подлежащих замещению офицерами, и о дальнейшем прохождении военной службы по контракту после получения высшего образования или договора об обучении в военном учебном центре по программе военной подготовки офицеров запаса, программе военной подготовки сержантов, старшин запаса либо программе военной подготовки солдат, матросов запаса по форме, определяемой Минобороны России.

Таким образом, основания для применения пониженной ставки по земельному налогу, на земельный участок, ограниченных в обороте и занятых военными учебными центрами имеются. Однако высока вероятность отказа налоговых органов в применении пониженной ставки в связи с письмом ФНС России от 12.10.2023 № БС-4-21/13059@. В связи с чем, возникает вопрос о целесообразности оспаривания отказа налогового органа в судебном порядке с точки зрения потенциального экономического эффекта и рисков.

3.4. Водные объекты

В соответствии с пп. 5 п. 2 ст. 389 НК РФ не признаются объектом налогообложения земельные участки, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

В соответствии с пп. 3 п. 5 ст. 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; в соответствии с пп. 10 п. 5 ст. 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте земельные участки, расположенные под объектами гидротехнических сооружений.

Согласно п. 1 ст. 102 ЗК РФ землями водного фонда являются земли, на которых находятся поверхностные водные объекты, вне зависимости от включения водного объекта в государственный водный реестр.



В соответствии со ст. 7 ЗК РФ в состав земель Российской Федерации входят в том числе земли водного фонда, населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения и др. При этом правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются ФЗ и требованиями специальных федеральных законов.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к различным территориальным зонам.

Таким образом, на основании положений земельного законодательства земельные участки, занятые водными объектами, могут также входить в состав не только земель водного фонда, но и других категорий земель, например, в состав земель сельскохозяйственного назначения (ст. 77, 85 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 5 ВК РФ водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на поверхностные водные объекты и подземные водные объекты.

Как следует из п. 2 ст. 5 ВК РФ к поверхностным водным объектам относятся водотоки (реки, ручьи, каналы) (пп. 2); водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища) (пп. 3).

Проверить наличие объекта водных ресурсов можно на сайте государственного водного реестра <https://textual.ru/gvr/> (актуально по состоянию на 2011).

Порядок предоставления сведений из ГВР и копий документов, содержащих сведения, включенных в ГВР на примере Московско-Окского бассейнового водного управления:

Таблица 6. Порядок предоставления сведений из ГВР Московско-Окского БВУ



Наименование	Содержание
Нормативные документы	Административный регламент предоставления Федеральным агентством водных ресурсов государственной услуги по предоставлению сведений из государственного водного реестра и копий документов, содержащих сведения, включенные в государственный водный реестр, утвержденный Приказом Минприроды России от 26.09.2013 № 410 Приказ Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 29.05.2007 № 138 «Об утверждении формы государственного водного реестра»
Получатели услуги	Физические и юридические лица, либо их уполномоченные представители
Необходимые документы	1. Заявление о предоставлении сведений из государственного водного реестра (оригинал, 1 шт.). 2. Заявление о предоставлении копий документов из государственного водного реестра (оригинал, 1 шт.).
Стоимость услуги и порядок оплаты	1. Предоставление сведений из ГВР – бесплатно. 2. Предоставление копий документов, содержащих сведения, включенные в ГВР – 50 руб. за 1 лист формата А4.
Срок оказания услуги	Срок предоставления заявителю сведений из ГВР или направления в письменной форме мотивированного отказа в предоставлении сведений или копий документов из ГВР составляет не более 5 рабочих дней с момента регистрации соответствующего заявления. Срок предоставления копий документов из ГВР общим объемом до ста страниц составляет не более 8 рабочих дней с момента регистрации соответствующего заявления. Снятие копий с каждой дополнительных ста страниц документов требует 1 рабочий день. Копии документов из ГВР предоставляются заявителю при предъявлении копии платежного поручения с отметкой банка или иной кредитной организации о его исполнении (при внесении платы путем безналичного расчета) или квитанции о внесении платы наличными средствами. Срок предоставления копий документов из ГВР приостанавливается с момента доведения до сведения заявителя стоимости запрашиваемых копий документов и до момента предоставления заявителем подтверждения оплаты запрашиваемых копий документов.
Перечень оснований для отказа в предоставлении выписки из Регистра	Основанием для отказа в приеме заявлений, поступивших в Росводресурсы (территориальный орган), является несоответствие заявления требованиям его оформления, указанным в пункте 36 Регламента.
Результат оказания услуги	Конечным результатом является предоставление сведений из Реестра и копий документов, содержащих сведения, включенные в Реестр, либо направление Заявителю мотивированного отказа.

Форма заявлений о предоставлении сведений из государственного водного реестра и о предоставлении копий документов из государственного водного реестра находится на официальном сайте Московско-Окского бассейнового водного управления <https://www.m-obvu.ru/activity/uslugi.php>.

Способ подачи документов: лично, почтой, с использованием ЕПГУ.

Порядок предоставления сведений из ГВР указан в разделах «Предоставление гос. услуг» на официальных сайтах водных управлений:

- Амурское бассейновое водное управление сайт: <http://www.amurbvu.ru/>;



- Верхне-Волжское бассейновое водное управление сайт: <http://www.vvбvu.рф/>;

- Верхне-Обское бассейновое водное управление сайт: <http://www.vobvunsk.ru/>;

- Двинско-Печорское бассейновое водное управление сайт: <http://www.dpbvu.ru/>;

- Донское бассейновое водное управление сайт: <http://www.donbv.ru/>;

- Енисейское бассейновое водное управление сайт: <http://enbv.ru/>;

- Западно-Каспийское бассейновое водное управление сайт: <http://zkbvu.ru/>;

- Камское бассейновое водное управление сайт: <http://www.kambvu.ru/>;

- Кубанское бассейновое водное управление сайт: <http://www.kbv.ru/>;

- Ленское бассейновое водное управление сайт: <http://lbvu.ru/>;

- Московско-Окское бассейновое водное управление сайт: <http://www.m-obvu.ru/>;

- Невско-Ладжское бассейновое водное управление сайт: <http://www.nord-west-water.ru/>;

- Нижне-Волжское бассейновое водное управление сайт: <http://www.nvbvu.ru/>;

- Нижне-Обское бассейновое водное управление сайт: <http://nobwu.ru/>.

По результатам запроса организация получит выписку из Государственного водного реестра или копии документов, содержащие сведения, включенные в Реестр.

Следует отметить, что объект водного фонда никогда не может занимать земельный участок целиком, т.к. практика установления границ земельного участка на дне водоемов, т.е. земельный участок, полностью покрытых водными объектами, не соответствует земельному законодательству. Водный объект всегда занимает лишь часть земельного участка. Наличие на земельном участке водного объекта, его площадь, площадь водоохранной зоны – это вопросы факта,



не зависящие от формализации или признания существования водного объекта налоговыми органами или иными органами государственной власти.

Если водный объект занимает более 80-90% земельного участка, то целесообразно направить соответствующие пояснения в налоговый орган. В соответствии с Определением Верховного суда от 21.03.2023 № 305-ЭС22-24825 по делу № А41-88082/2021 при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций учтено заключение кадастрового инженера, который подтвердил наличие на земельном участке объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и определил их площадь. Для точного определения площади участка, занимаемой водным объектом предлагаем привлечь кадастрового инженера.

3.5. Земли сельскохозяйственного назначения

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории «Сириус») и не могут превышать 0,3 процента в отношении земельных участков, отнесенных к землям **сельскохозяйственного назначения** или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и **используемых для сельскохозяйственного производства**.

Как следует из указанной нормы НК РФ, для применения налоговой ставки в размере, не превышающем 0,3 процента, необходимо соблюдение одновременно двух условий:

- 1) отнесение земельного участка к определенной категории или ВРИ (к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах);
- 2) использование этого земельного участка для сельскохозяйственного производства.



Таким образом, если земельный участок отвечает указанным выше критериям, налогообложение производится по налоговой ставке, не превышающей 0,3 процента. В случае, если земельный участок признан уполномоченным органом неиспользуемым для сельскохозяйственного производства, налогообложение в отношении участка должно производиться по налоговой ставке, установленной представительным органом муниципального образования в отношении «прочих земель» и не превышающей 1,5 процента, начиная

с налогового периода, в котором вынесено решение о выявленном нарушении, до начала налогового периода, в котором нарушение устранено (независимо от перехода прав на такой земельный участок от одного налогоплательщика к другому).

Аналогичные разъяснения даны в письмах ФНС от 20.03.2018 № БС-4-21/5157@, от 28.12.2018 № БС-4-21/25914@, письмах Минфина России от 16.07.2014 № 03-05-04-02/34879, от 20.03.2018 № БС-4-21/5157@.

Следует отметить письмо Минфина России от 15.01.2024 № 03-05-04-02/1915, согласно которому в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, на которых расположены леса, при наличии информации органов Россельхознадзора о принятии положительных решений межведомственными комиссиями о возможности использования земельного участка сельскохозяйственного назначения для использования лесов также следует применять пониженную налоговую ставку согласно пп. 2 п. 1 ст. 394 НК РФ.

При анализе сложившейся судебной практики установлено, что если суд установит, что организация не использовала земли по целевому назначению, т.е. в сельскохозяйственных работах (участки заросли сорной травой, не обрабатывались и т.п.), то следует применять общую ставку в отношении таких земель. Аналогичные выводы содержат:

- Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.04.2022 № Ф01-1380/2022 по делу № А31-5890/2021;



- Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.02.2021 № Ф01-15912/2020 по делу № А28-16743/2019;
- Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.06.2020 № Ф02-51/2020 по делу № А74-15633/2017;
- Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.05.2019 № Ф06-36018/2018 по делу № А12-38675/2017.

В связи с чем необходимо доказать, что земельный участок использовался для ведения сельскохозяйственного производства. В качестве подтверждающих документов необходимо собрать документы, свидетельствующие о том, что на земельном участке велось сельскохозяйственное производство (в том числе полученными от арендатора, если земельный участок сдан в аренду).

Необходимо собрать пакет документов, которые подтверждают:

- присвоение земельному участку ВРИ, связанного с сельскохозяйственным производством (выпиской из ЕГРН, свидетельством о госрегистрации права на землю (до 15.07.2016), договором аренды с оговоренным ВРИ);
- получение доходов от реализации сельскохозяйственной продукции и осуществление расходов на приобретение (содержание) спецтехники, сельскохозяйственных животных, удобрений, ядохимикатов и т.п.;
- наличие в штате работников, занятых в сельскохозяйственном производстве, - ветеринара, зоотехника, доярок и т.п. (штатным расписанием, копиями трудовых книжек);
- привлечение подрядчиков для выполнения сельскохозяйственных работ (платежными поручениями, счетами-фактурами, счетами на оплату работ. Суды указывают на документы как на необходимые для доказывания факта оплаты выполненных работ);
- представление отраслевой статистической отчетности (сведениями об итогах сева под урожай по форме № 4-СХ, о сборе урожая сельскохозяйственных культур по форме № 29-СХ и т.п.);



- отнесение организации к организациям с основным видом деятельности, связанным с сельскохозяйственным производством (выписка из ЕГРЮЛ, устав организации);

- ведение на земельном участке работ по посеву, обработке паров и зяби, уборке (учетными листами тракториста-машиниста, актами расходов семян и посадочного материала, путевыми листами трактора, реестрами приема зерна и т.п.).

Также можно сослаться на постановление по делу об административном правонарушении в области охраны окружающей среды и природопользования, протоколы осмотра и подобные документы, которые подтверждают, например, порчу почвы или зарастание земельного участка, используемого для посевов (вспашки и т.п.), сорными растениями на площади, не достаточной для признания его не используемым по целевому назначению.

Следует отметить, что налоговый орган может ссылаться на акт обследования, составленный уполномоченным органом, в котором указаны признаки неиспользования участка по целевому назначению. Как показывает практика, суд не примет документ во внимание, если он составлен формально и не подтвержден надлежащими доказательствами. В случае наличия такого акта, необходимо исследовать его на соответствие требованиям в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.09.2020 № 31482 (Постановление Арбитражного Суда Поволжского округа от 28.06.2018 № Ф06-34117/2018 по делу № А65-27786/2017).

В случае недоказанности факта нецелевого использования земельного участка суды признают правомерным применение пониженной ставки по земельному налогу в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ:

- Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.09.2023 № Ф07-12079/2023 по делу № А21-13478/2022;

- Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.09.2022 № Ф04-4682/2022 по делу № А70-13351/2021;



- Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 07.10.2021 № Ф06-8744/2021 по делу № А72-860/2021.

3.6. Особо ценные объекты культурного наследия

Согласно пп. 2 п. 2 ст. 389 НК РФ не признаются объектом налогообложения земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями – заповедниками.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Согласно п. 1 ст. 24 Закона № 73-ФЗ Правительство Российской Федерации может принять решение о признании объекта культурного наследия федерального значения, включенного в реестр, особо ценным объектом культурного наследия народов Российской Федерации.



В соответствии с Положением об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 30.11.1992 № 1487, к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации относятся расположенные на ее территории историко-культурные и природные комплексы, архитектурные ансамбли и сооружения, предприятия, организации и учреждения культуры, а также другие объекты, представляющие собой материальные, интеллектуальные и художественные ценности эталонного или уникального характера с точки зрения истории, археологии, культуры, архитектуры, науки и искусства.

Объекты, отнесенные к числу особо ценных, включаются в Государственный свод особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации (далее – Государственный свод).

Как указано в пункте 1 Положения о государственном своде особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.10.1994 № 1143 «Об утверждении Положения о Государственном своде особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации» (далее – Государственный свод), Государственный свод является единым комплексом (банком) документов и материалов об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации.

В соответствии со сложившейся судебной практикой (Определение ВС РФ от 13.11.2015 № 310-КГ15-10792, Определение Верховного суда РФ от 28.07.2021 № 304-ЭС21-11473) факт включения учреждения в Государственный свод (с отражением в разделе V в документально-информационном фонде перечня объектов недвижимого имущества, входящих в имущественный комплекс особо ценного объекта) не свидетельствует о наличии у учреждения оснований для применения положений пп. 2 п. 2 ст. 389 НК РФ в отношении всего имущества, которым владеет или пользуется учреждение.

Указанная позиция изложена в разъяснениях Минфина России (письма Минфина России от 09.11.2020 № 03-05-05-01/97157, от 26.06.2020



№ 03-05-05-02/55320, от 11.01.2018 № 03-05-05-02/517) с учетом сложившейся судебной практики (Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 13.12.2013 № ВАС-17297/13 по делу № А62-6619/2012, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.11.2015 № 310-КГ15-10792 по делу № А23-5895/2013), согласно которым земельные участки, на которых расположены объекты, не внесенные в Регистрационный реестр Государственного свода, в обороте не ограничены и подлежат налогообложению на общих основаниях.

Согласно разъяснениям Департамента налоговой политики Министерства финансов Российской Федерации от 09.11.2020 № 03-05-05-01/97157, организации, включенные в Государственный свод имеют право на применение норм пп. 2 п. 2 ст. 389 НК РФ в отношении земельных участков, в границах территории которых расположены объекты недвижимости, входящие в состав имущественного комплекса такой организации и внесенные в Единый реестр.

В связи с чем, в случае включения в Государственный свод и наличия на балансе организации объектов культурного наследия федерального значения, **организация имеет право направить в налоговый орган пояснения об исключении из объектов налогообложения земельный участок, занятых ОКН федерального значения.**

3.7. Лесной фонд

В соответствии с пп. 4 п. 2 ст. 389 НК РФ земельные участки из состава земель лесного фонда не признаются объектом налогообложения.

Следует отметить письмо ФНС России от 23.09.2022 № БС-4-21/12685@, согласно которому применение указанной нормы не зависит от предоставления земельного участка из состава земель лесного фонда определенному лицу, а также от фактического использования такого участка.

Согласно ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею,



но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности (ст. 8 Лесного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со сложившейся судебной практикой, если на земельном участке находится лесной массив и отсутствует соответствующий ВРИ или категории земель, суды приходят к выводу об отсутствии правовых оснований для исключения данного земельного участка из объектов налогообложения:

- Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 16720/11 по делу № А70-10573/2010,
- Определение Верховного суда РФ от 06.05.2015 № 310-КГ15-3938 по делу № А23-661/2014,
- Определение Верховного суда РФ от 06.05.2015 № 310-КГ15-3932 по делу № А23-527/2014.

Основным документом, подтверждающим отнесение земельного участка к землям лесного фонда, являются данные государственного кадастрового учета.

Соответственно, для исключения земельного участка из объектов налогообложения по земельному налогу достаточно подтвердить его отнесение к категории земель лесного фонда, например, путем представления выписки из ЕГРН.

3.8. Земельные участки, изъятые из оборота

В силу пп. 1 п. 2 ст. 389 НК РФ земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации, не признаются объектом налогообложения по земельному налогу.

В соответствии с п. 4 ст. 27 ЗК РФ из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:



1) государственными природными заповедниками и национальными парками, если иное не предусмотрено ЗК РФ и ФЗ от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Согласно ст. 27 ЗК РФ оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Содержание ограничения оборота земельного участка устанавливается ЗК РФ и ФЗ. При этом установлено, что земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных ФЗ. Данная позиция подтверждена Верховным Судом РФ: определения от 27.04.2017 № 306-КГ16-18669, 24.11.2017 № 305-КГ17-10748.



Земельные участки организаций, подведомственных Минобрнауки России, в основном предоставлены им на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Характеристика земельного участка как изъятого из оборота определяется в соответствии с п. 4 ст. 27 ЗК РФ Российской Федерации исходя из того, что на земельном участке расположен объект, находящийся в федеральной собственности, указанный в перечне подпунктов 1 - 10 указанного пункта.

Таким образом, в указанном случае не имеет значения категория земельного участка, его целевое назначение. В целях исключения земельного участка из объектов налогообложения достаточно подтвердить наличие на земельном участке указанных объектов, их принадлежность Российской Федерации на праве собственности.

3.9. Льготы, установленные представительными органами местного самоуправления и законодательные инициативы

В силу п. 1 ст. 387 НК РФ земельный налог устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В городах федерального значения: Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе налог устанавливается НК РФ и законами указанных субъектов РФ, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и законами указанных субъектов РФ и обязателен к уплате на территориях указанных субъектов РФ.

При анализе объема и полноты налоговых льгот по земельному налогу, установленных органами местного самоуправления, установлено широкое разнообразие.

Рассмотрим более детально 6 крупных городов России:

1) Москва,



- 6) Владивосток.

Согласно ст. 2 Закона г. Москвы № 74 установлены следующие налоговые ставки:

Таблица 7. Налоговые ставки г. Москвы

№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
1	0,025	не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ
2	0,1	занятых автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта и многоэтажными гаражами-стоянками, жилищным фондом и (или) объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)
3	0,3	отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Москве и используемых для сельскохозяйственного производства, а также в отношении земельных участков, предоставленных и используемых для эксплуатации объектов спорта, в том числе спортивных сооружений
4	1,5	в отношении прочих земельных участков.

Ст. 3.1 Закона г. Москвы № 74 устанавливает следующие налоговые льготы, в том числе пп. 13 ст. 3.1 указано: освобождаются от налогообложения организации, которым в установленном порядке присвоен статус государственного научного центра Российской Федерации, в отношении земельного участка, используемых ими в целях научной деятельности.

Из приведенных норм установлено, что в г. Москве установлены пониженные ставки в отношении автостоянок для длительного хранения, многоэтажных гаражей-стоянок, жилищного фонда, земель сельхозназначения и объектов спорта. Также от земельного налога освобождаются государственные научные центры.



В г. Санкт-Петербург земельный налог регламентируется Законом Санкт-Петербурга от 23.11.2012 № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» (далее – Закон г. Санкт-Петербург № 617-105), согласно которому установлены следующие налоговые ставки:

Таблица 7. Налоговые ставки г. Санкт-Петербург

№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
1	0,01	не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, или огородничества, или животноводства, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
2	0,05	занятых жилищным фондом и(или) объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и(или) к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)
3	0,3	отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства
4	1,5	в отношении прочих земельных участков.

Отдельно, налоговые льготы предусмотрены Законом Санкт-Петербурга № 81-11. Согласно пп. 2 п. 3-3 ст. 11-7-1 организации, признаваемые налогоплательщиками земельного налога в соответствии со ст. 389 НК РФ, уплачивают земельный налог в размере 3,33 процента суммы налога, исчисленной в отношении земельных участков, предназначенных и используемых для размещения объектов образования. п.4 ст. 11-7-1 Закона Санкт-Петербург предусмотрено, что налоговые льготы, установленные в данной статье, предоставляются налогоплательщикам в отношении земельных участков при условии, что указанный земельный участок не передан в аренду (пользование).

Таким образом, в отношении объектов образования установлена налоговая льгота в размере 96,67 процентов от суммы налога. Налогоплательщики уплачивают 3,33% от суммы исчисленного земельного налога.

Согласно п. 1, 1-1 ст. 11-13 Закона Санкт-Петербурга от 14.07. 1995 № 81-11 (ред. от 23.11.2023) «О налоговых льготах» обязательными



условиями для применения налоговых льгот, предусмотренных указанным Законом Санкт-Петербурга, для организаций являются:

- отсутствие неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды, а также пеней и штрафов по ним в суммарном объеме более 10 % от суммы заявленной налоговой льготы;

- отсутствие информации о проведении процедур реорганизации (за исключением реорганизации в формах присоединения и преобразования), ликвидации (прекращении деятельности в качестве индивидуального предпринимателя) или банкротства в отношении налогоплательщика (за исключением казенных, автономных, бюджетных учреждений Санкт-Петербурга) соответственно в ЕГРЮЛ, Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей на дату подачи налоговой декларации (расчета), в которой (котором) заявлена налоговая льгота;

- отсутствие информации о налогоплательщике в публичном реестре должников, ведение которого осуществляется в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга;

- превышение средней месячной заработной платы работников списочного состава организации и её обособленных подразделений, расположенных на территории Санкт-Петербурга, в налоговом периоде, в котором используется льгота, трехкратного размера минимальной заработной платы в Санкт-Петербурге, действующего в течение указанного налогового периода.

В Новосибирске основным нормативным правовым актом, устанавливающий нормы по земельному налогу является Решение Городского совета Новосибирска от 25.10.2005 № 105 «О Положении о земельном налоге на территории города Новосибирска», который устанавливает следующие ставки:

Таблица 8. Налоговые ставки г. Новосибирск



№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
1	0,3	отнесенные к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемые для сельскохозяйственного производства
2	0,2	занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса)
3	0,2	приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)
4	0,2	не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества , а также земельного участка общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации
5	0	занятые городскими лесами
6	0	занятые водными объектами в виде пруда и обводненного карьера , за исключением земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятых находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда
7	0	участки общего пользования , занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, пляжами, парками, ботаническими садами, дендропарками и другими объектами
8	0,5	занятые индивидуальными гаражами, гаражно-строительными и гаражными кооперативами
9	0	предоставленные для строительства и реконструкции автомобильных дорог общего пользования и искусственных дорожных сооружений
10	0,3	ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд
11	1,5	в отношении прочих земельных участков.

В соответствии с Решение Городского совета Новосибирска от 25.10.2005 № 105 установлено 10 пониженных ставок по земельному налогу.

В Екатеринбурге земельный налог регламентирован Решением Екатеринбургской городской Думой от 22.11.2005 № 14/3 «Об установлении в введении в действие земельного налога на территории муниципального образования «Город Екатеринбург», согласно которому установлены следующие налоговые ставки:

Таблица 9. Налоговые ставки г. Екатеринбург

№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
1	0,3	отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства
2	0,3	занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков,



№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
		приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности, а также за исключением земельных участков, указанных в подпункте 2 настоящего пункта)
3	0,3	не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельного участка общего назначения , предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации
4	0,3	ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;
5	0,24	занятых индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированной застройки , а также приобретенных (предоставленных) для строительства указанных объектов
6	1,06	участков под административно-управленческими зданиями, помещениями в зданиях иного назначения, предоставленными для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления , а также приобретенных (предоставленных) для строительства указанных объектов, и долей в праве на земельные участки, приходящихся на указанные объекты
7	0,13	занятых объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения , а также приобретенных (предоставленных) для строительства указанных объектов (к объектам рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения относятся дома отдыха, пансионаты, санатории, кемпинги, туристические базы, детские туристические станции, туристские парки, детские и спортивные лагеря);
8	1,18	занятых стадионами, лыжными базами, стрельбищами, спортивными комплексами с искусственными водными бассейнами с длиной дорожки не менее 25 м и (или) спортивными комплексами с открытыми спортивными площадками, занимающими не менее 1/2 площади земельного участка , а также приобретенных (предоставленных) для строительства указанных объектов
9	1,5	в отношении прочих земельных участков.

Решением Екатеринбургской городской Думы установлено 8 пониженных ставок по земельному налогу.

В Казани земельный налог установлен Решением Казанской городской Думы от 11.11.2013 № 5-26 «О земельном налоге», в соответствии с которым установлены следующие налоговые ставки:

Таблица 10. Налоговые ставки г. Казани

№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
1	0,2	не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения , предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
2	0,2	занятых многоквартирными домами (за исключением земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома)
3	0,25	индивидуальными жилыми домами, индивидуальными блоками в блокированных жилых домах (индивидуальными домами блокированной жилой застройки), личным подсобным хозяйством (не используемых в предпринимательской деятельности)
4	0,3	приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)



№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
5	0,3	отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства
6	0,3	ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд
7	0,33	занятых объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (дома отдыха, пансионаты, профилактории, санатории, базы отдыха, детские и спортивные лагеря и другие объекты, предназначенные для отдыха и туризма)
8	0,4	гаражами, в том числе гаражно-строительными кооперативами, стоянками (эллинками), используемыми для размещения и хранения личных водных транспортных средств граждан
9	0,8	занятых открытыми (закрытыми) автостоянками (парковками)
10	0,13	занятых многоуровневыми паркингами (автостоянками), многоэтажными гаражами
11	1,1	занятых гостиницами, отелями и прочими местами для временного проживания
12	1,3	объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания
13	1,3	административными зданиями, офисными зданиями делового и коммерческого назначения, объектами образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения (обслуживания), спорта, культуры и искусства
14	1,3	производственными (включая административные) зданиями, строениями, сооружениями промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
15	1,3	электростанциями, обслуживающими их сооружениями и объектами
16	1,3	портами, водными, железнодорожными вокзалами, автодорожными вокзалами
17	1,3	железнодорожными путями, автомобильными дорогами, причалами, пристанями, полосами отвода железных и автомобильных дорог, разработками полезных ископаемых, водными путями, трубопроводами, кабельными, радиорелейными и воздушными линиями связи и линиями радиотелефонии, воздушными линиями электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, наземными сооружениями и инфраструктурой спутниковой связи
18	1,5	в отношении прочих земельных участков.

Решением Казанской городской Думы установлено 17 пониженных ставок по земельному налогу, в том числе 1,3% в отношении объектов образования.

Во Владивостоке земельный налог определен Решением Думы г. Владивостока от 28.10.2005 № 108 «О земельном налоге», в соответствии с которым установлены следующие налоговые ставки:

Таблица 11. Налоговые ставки г. Владивосток

№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
1	0,3	отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства
2	0,3	занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)



№	Размер процентной ставки, %	Вид земельного участка
3	0,3	не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
4	0,3	ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд
5	1,5	в отношении прочих земельных участков.

Пп. 37 п. 6.1 ст. 6 Решения Думы г. Владивостока от 28.10.2005 № 108 освобождает от уплаты земельного налога научные организации, имеющие статус государственных научных центров Российской Федерации, присвоенный в порядке, утвержденном Указом Президента Российской Федерации от 12.08.2022 № 546 «О государственных научных центрах Российской Федерации», - в отношении земельных участков, используемых ими в целях научной деятельности. Льгота распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2023 года и действует до 31 декабря 2026 года.

В г. Владивосток установлено 19 налоговых льгот по земельному налогу в отношении физических и юридических лиц. Но большая их часть не применима к учреждениям, подведомственным Минобрнауки России.

Крупные города России представляют значительные налоговые льготы и пониженные ставки по земельному налогу. Однако, в других городах нормативно-правовые акты по земельному налогу ограничиваются пониженными ставками, установленными пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ:

- 1) 0,3 % в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса,
- 2) 0,3 % в отношении земельных участков, отнесенных к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства,
- 3) 0,3 % в отношении земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.



В связи с чем у организаций есть право обратиться с предложением о законодательной инициативе к уполномоченным лицам с соответствующим обоснованием.

В силу п. 1 ст. 46 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» проекты муниципальных правовых актов могут вноситься депутатами представительного органа муниципального образования, главой муниципального образования, иными выборными органами местного самоуправления, главой местной администрации, органами территориального общественного самоуправления, инициативными группами граждан, а также иными субъектами правотворческой инициативы, установленными уставом муниципального образования. Данная норма закрепляет открытый перечень субъектов правотворческой инициативы на местном уровне.

В муниципальных образованиях по-разному решается вопрос о субъектах нормотворческой инициативы. В основном это право закрепляется за депутатами представительного органа муниципального образования, главой муниципального образования, главой администрации, органами территориального общественного самоуправления, инициативными группами граждан. В этом случае указанные субъекты РФ могут также вносить проекты правовых актов, исходящие от органов местного самоуправления, общественных объединений, граждан, не обладающих нормотворческой инициативой. Дополнительно, правом инициации нормотворческого процесса могут наделяться заместители главы местной администрации, руководители структурных подразделений администрации, руководители иных органов местного самоуправления.

Например, п. 1 ст. 31 Устава Санкт-Петербурга, принятым Законодательным Собранием Санкт-Петербурга от 14.01.1998, право законодательной инициативы в Законодательном Собрании Санкт-Петербурга (право внесения на рассмотрение Законодательного Собрания Санкт-Петербурга проектов законов Санкт-Петербурга) принадлежит депутатам Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, депутатским объединениям (фракциям) Законодательного Собрания



Санкт-Петербурга и органам Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, Губернатору Санкт-Петербурга, Правительству Санкт-Петербурга, сенатору Российской Федерации - представителю от Законодательного Собрания Санкт-Петербурга и сенатору Российской Федерации - представителю от Правительства Санкт-Петербурга, прокурору Санкт-Петербурга, представительным органам местного самоуправления, почетным гражданам Санкт-Петербурга, являющимся гражданами РФ и проживающим на территории Санкт-Петербурга.

4. Раздел земельных участков

В случае невозможности применения налоговых льгот в отношении частей земельного участка, организация имеет право провести раздел земельного участка с выделением земельного участка с льготными объектами. В связи с длительным процессом раздела земельного участка и изменения ВРИ рекомендуем совершать указанные действия в случае значительных сумм потенциального эффекта по земельному налогу (более 1 млн руб. в год).

Под разделом земельного участка понимается комплекс мероприятий, в результате которых из одного земельного участка образуются два и более земельных участка. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности и у обладателя – право постоянного (бессрочного) пользования на все образуемые в результате раздела земельного участка. Земельные участки, находящийся в долевой собственности, можно разделить на основании соглашения о разделе земельного участка при наличии согласия всех его собственников либо по решению суда (ст. 11.2, п. 1, 2 ст. 11.4 ЗК РФ).

Вновь образованные участки должны отвечать установленным законодательством РФ требованиям, в частности требованию о предельных размерах земельного участка (п. 1, 2, 4 - 6 ст. 11.9 ЗК РФ).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельного участка определяются градостроительными регламентами или земельным



законодательством (в отношении участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется) (п. 1 - 2 ст. 11.9 ЗК РФ).

Для разделения земельного участка необходимо совершить следующие действия:

1) получить согласование Минобрнауки России

В силу п. 3 ст. 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом. В связи с чем, возникает необходимость направить соответствующий запрос о согласовании раздела земельного участка с указанием причин в Минобрнауки России.

После получения согласования Минобрнауки России можно перейти к следующему шагу.

2) собрать необходимые документы:

- Документ, удостоверяющий личность;
- Приказ, протокол или иной документов, подтверждающий права заявителя;
- Свидетельство о собственности (до 15.07.2016) / Выписка из ЕГРН;
- Правоустанавливающий документ – договор купли-продажи, дарения и прочее;
- Документ, подтверждающий полномочия, в том числе если заявление подает представитель.

3) заключить договор подряда на проведение кадастровых работ с кадастровым инженером (ИП), являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, или с организацией, имеющей в штате кадастрового инженера (ст. 29, ч. 1 ст. 31, ч. 1, 10 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Кадастровый инженер установит границы образующихся земельного участка и составит межевой план (ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).



Если в ходе кадастровых работ уточняется местоположение границ земельного участка или смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, то местоположение границ подлежит обязательному согласованию с владельцами смежных земельных участков и сведения об этом включаются в межевой план в форме акта согласования местоположения границ (ч. 1, 3 ст. 39, ч. 1 ст. 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; ч. 3, 7 ст. 22 Закона № 218-ФЗ).

4) присвоить адреса вновь образуемым земельным участкам

Обращаться с заявлением о присвоении отдельных адресов вновь образуемым земельным участкам необходимо в уполномоченный орган. Такими органами являются, в частности, органы местного самоуправления или органы государственной власти субъектов РФ городов федерального значения (п. 6, 27, 30 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221, далее – Правила № 1221).

Заявление можно представить лично или через представителя, отправить по почте, передать через МФЦ либо направить в форме электронного документа в том числе через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), региональный портал государственных и муниципальных услуг (функций) или портал федеральной информационной адресной системы через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» (п. 31 Правил № 1221).

Принятие решения о присвоении адреса (об отказе в таком присвоении), а также внесение соответствующих сведений в государственный адресный реестр осуществляется в срок не более чем 10 рабочих дней со дня поступления заявления (п. 37 Правил № 1221).

5) обратиться в Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом для кадастрового учета и регистрации права собственности и права постоянного (бессрочного) пользования на образуемые участки.



Поскольку земельные участки организаций, подведомственных Минобрнауки России, являются федеральной собственностью Российской Федерации, полномочия собственника в его отношении осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) в соответствии со ст. 5.3 постановления Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом». В связи с чем, для регистрации права собственности на образуемые участки необходимо обратиться в ТО Росимущества.

При разделе земельного участка земельные участки, а также снятие с кадастрового учета и прекращение права постоянного (бессрочного) пользования на исходный земельный участок осуществляются одновременно (ч. 2, 3 ст. 41 Закона № 218-ФЗ). Следует учесть, что государственный кадастровый учет образуемых земельных участков и снятие с учета исходного земельного участка необходимо осуществить не позднее одного года со дня присвоения объектам недвижимости адресов. В противном случае решение о присвоении адреса утрачивает силу (п. 25(1) Правил).

В ТО Росимущества нужно представить следующие документы (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 4 ст. 18, п. 9 ч. 8, ч. 10 ст. 41 Закона № 218-ФЗ):

- 1) документ, удостоверяющий личность и полномочия заявителя;
- 2) заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок;
- 3) решение о присвоении адресов;
- 5) правоустанавливающие документы на исходный земельный участок (если право собственности и постоянного (бессрочного) пользования на него не зарегистрировано в ЕГРН);
- 6) документ, подтверждающий полномочия, если заявление подает представитель.



Перечень документов необходимо уточнить у соответствующего ТО Росимущества по месту нахождения земельного участка.

б) получить документы после кадастрового учета и государственной регистрации

Постановка на кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок осуществляются в течение 10 рабочих дней со дня получения органом регистрации прав заявления и документов, а если заявление было подано через МФЦ - 12 рабочих дней с даты приема заявления и документов в МФЦ. Если основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации является решение суда, установившее обязанность их осуществления, срок государственного кадастрового учета и государственной регистрации составит пять рабочих дней с даты поступления соответствующего решения в орган регистрации прав.

Срок государственного кадастрового учета и государственной регистрации в отношении земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, составляет три рабочих дня с даты приема заявления органом регистрации прав (пяти рабочих дней в случае подачи заявления через МФЦ).

Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов.

Государственная регистрация и кадастровый учет удостоверяются выпиской из ЕГРН, которая может быть направлена вам в электронной форме (ч. 1 ст. 28, ч. 6 ст. 62 Закона № 218-ФЗ).

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка

Изменение ВРИ земельного участка осуществляется, в частности, в соответствии с правилами землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) конкретного муниципального образования (п. 3 ч. 1, п. 3 ч. 2, п. 3 ч. 3 ст. 8, п. 2 ч. 3 ст. 30 ГрК РФ).



В состав ПЗЗ входят в том числе градостроительные регламенты. Для каждой категории земель в пределах определенной территориальной зоны градостроительные регламенты устанавливают допустимые ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства, которые подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные. При этом вспомогательные ВРИ только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними (ч. 2, п. 1 ч. 6 ст. 30, ч. 1, 2, 2.1 ст. 37 ГрК РФ).

Так, например, к основным видам разрешенного использования могут относиться: индивидуальное жилищное строительство (далее ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок); к вспомогательным видам - обслуживание жилой застройки; к условно разрешенным видам - ведение садоводства (ст. 28 ПЗЗ).

ПЗЗ земельного участка — это документ, состоящий из нескольких частей. Теоретическая часть описывает ключевые требования к исполнению градостроительных регламентов, включая виды разрешенного использования участков (ВРИ) и ограничения по использованию земли. **Графическая часть включает карты градостроительного зонирования.** Регламенты для каждой территориальной зоны определяют правовой режим использования земельного участка, масштабы планируемой застройки и уровень обеспечения территории инфраструктурой. По данным карты градостроительного зонирования определены границы территориальных зон и использование (ВРИ) конкретных земельных участков.

В специальном разделе ПЗЗ собраны градостроительные регламенты, которые разрабатываются для каждой территориальной зоны. Документ определяет правовой режим использования разных земельных участков. Установленные нормы актуальны не только на этапе застройки территории, но и на протяжении всего периода ее эксплуатации. Вот какую информацию содержит регламент:



Виды разрешенного использования участков.

Возведенный объект недвижимости должен соответствовать назначению земель, иначе постройка будет признана незаконной. К примеру, согласно ПЗЗ (градостроительному плану земельного участка, являющемуся выпиской из ПЗЗ), на участке садового некоммерческого товарищества (СНТ) можно выращивать урожай, а вот построить дом (капитальную постройку) нельзя.

Ограничения по использованию земли.

Речь идет о санитарно-защитных, водоохранных и других типах зон, где есть ограничения по строительству некоторых объектов. В худшем случае строительство запрещено, в лучшем — требует согласования с местной администрацией.

Масштабы планируемой застройки.

В зависимости от территориальной зоны в ПЗЗ будут меняться требования к параметрам объекта (максимальной высоте, этажности и т.д.). В случае необходимости, необходимо направить соответствующее заявление на изменение ПЗЗ.

Уровень обеспечения территории инфраструктурой — инженерной, транспортной и социальной.

Если планируется осуществление деятельности по комплексному развитию земельного участка, учитываются показатели территориальной доступности.

Для выдачи выписки из ПЗЗ по конкретной территории достаточно обратиться в уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства местной администрации или в многофункциональный центр (МФЦ). Также получить информацию о недвижимом объекте можно через ЕПГУ. При подаче запроса понадобится указать адрес участка или его кадастровый номер.

Изменение ВРИ земельного участка возможно на один из предусмотренных регламентом видов для данной территориальной зоны. Порядок изменения будет



зависеть от того, к какой из указанных категорий ВРИ относится (ч. 3 ст. 37 ГрК РФ; п. 3 ст. 85 ЗК РФ).

По общему правилу при наличии утвержденных ПЗЗ ВРИ земельных участков выбираются собственниками без внесения платы. Однако в некоторых случаях изменение ВРИ земельного участка осуществляется за плату.

Посмотреть сведения о ВРИ земельного участка можно:

- в публичной кадастровой карте на сайте Росреестра. Для этого достаточно ввести любую характеристику земельного участка на выбор – кадастровый номер либо адрес, также для поиска можно воспользоваться навигацией и посмотреть, к какой категории относится земельный участок и какой у него ВРИ;
- в выписке из ЕГРН. Если у вас нет на руках выписки, то вы можете запросить ее в Росреестре.

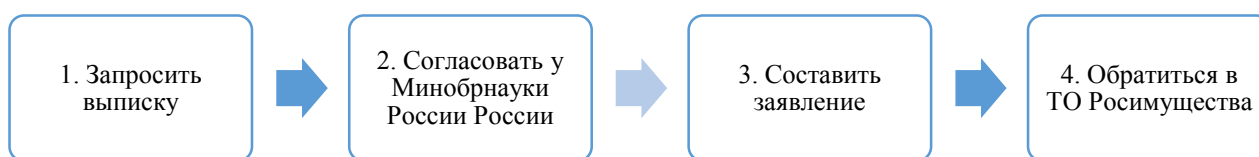
Изменение вида разрешенного использования на вид из состава основных или вспомогательных

Основной и (или) вспомогательный ВРИ земельного участка могут быть выбраны правообладателем самостоятельно, из числа установленных градостроительным регламентом, без получения на это дополнительных разрешений и согласований, за исключением собственника (учредителя организации).

За изменением основного и вспомогательного вида разрешенного использования может обратиться **собственник земельного участка**.

Схематично изменение вида разрешенного использования из состава основных можно представить в следующем виде:

Схема 1. Изменение ВРИ из состава основных или вспомогательных



1) Запросить выписку из правил землепользования и застройки у местной администрации, чтобы определиться с возможным видом разрешенного использования в данной местности;

2) Получить согласование Минобрнауки России;

3) Составить заявление;

4) Обратиться в ТО Росимущество с заявлением и утвержденной выпиской правил землепользования и застройки о внесении изменений в ЕГРН.

Основной ВРИ считается выбранным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН.

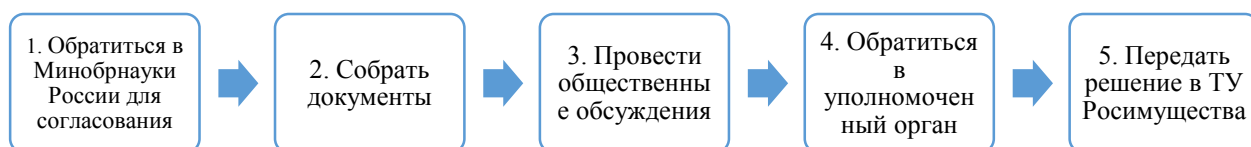
Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательном ВРИ не требуется (п. 2 ст. 7 ЗК РФ; ч. 1, п. 12 ч. 5 ст. 14, п. 4.3 ч. 2 ст. 15 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ; п. 1 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018).

Изменение вида разрешенного использования на вид из состава условно разрешенных

В данном случае правообладатель земельного участка должен получить разрешение на изменение ВРИ. Для этого ему необходимо направить заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в уполномоченный орган муниципального образования (например, Комиссию по подготовке проекта ПЗЗ в Московской области). Порядок направления такого заявления, как правило, устанавливается ПЗЗ (ч. 6 ст. 31, ч. 1 ст. 39 ГрК РФ; ч. 1 ст. 8, ч. 3 ст. 14 ПЗЗ № 2709).

Схематично изменение вида разрешенного использования из состава основных можно представить в следующем виде:

Схема 2. Изменение ВРИ из состава условно разрешенных



Шаг 1. Получить согласие у Минобрнауки России как учредителя.

Шаг 2. Учреждению необходимо собрать документы и подать в уполномоченный орган власти или профильную комиссию, которая создается



для целей изменения разрешенного использования земельного участка. Необходимый перечень документов лучше уточнить в уполномоченном органе субъекта. Например, в Москве – Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы.

Как правило, среди основных документов собственнику необходимо подготовить:

- паспорт;
- документы на участок;
- согласие других собственников (если есть) участка;
- другие документы на объекты на земельном участке.

Шаг 3. Проведение общественных обсуждений на тему внесения изменений в разрешенное использование.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно ВРИ подлежит рассмотрению путем проведения общественных обсуждений или публичных слушаний. Расходы на их проведение несет правообладатель земельного участка, для которого испрашивается изменение ВРИ.

По результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний комиссия готовит рекомендации о предоставлении разрешения на изменение ВРИ земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения и направляет их главе местной администрации, который в течение трех дней со дня поступления указанных документов принимает соответствующее решение (ч. 2, 8 - 10 ст. 39 ГрК РФ).

При этом в изменении ВРИ может быть отказано, если земельный участок не соответствует предельным (минимальным или максимальным) размерам и параметрам, установленным для земельного участка с испрашиваемым ВРИ (п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ; п. 9 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018).

После завершения данной процедуры принимается решение о целесообразности внесения изменений.



Правообладатель земельного участка вправе оспорить отказ в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в судебном порядке (ч. 12 ст. 39 ГрК РФ).

Шаг 4. Передача решения по итогам слушаний в комиссию либо напрямую в уполномоченный орган, который принимает окончательное решение и передает информацию заявителю.

Примечание. Необходимость представления дополнительных документов рекомендуем уточнить в уполномоченном органе.

Шаг 5. Обратиться в ТО Росимущества для регистрации изменения ВРИ земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования на не предусмотренный градостроительным регламентом

В этом случае изменение ВРИ осуществляется в порядке, установленном законодательством, посредством принятия нормативного правового акта о внесении изменений в ПЗЗ (ст. ст. 31, 32, ч. 1, п. 2 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ).

Правообладатель земельного участка вправе направить в комиссию предложение о внесении изменений в ПЗЗ в инициативном порядке либо в случаях, если в результате их применения (п. 5 ч. 3 ст. 33 ГрК РФ):

- Земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно;
- причиняется вред их правообладателям;
- снижается стоимость земельного участка и объектов капитального строительства;
- не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Комиссия в течение 25 дней со дня поступления предложения осуществляет подготовку заключения о рекомендации внесения изменения или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе местной администрации (ч. 4 ст. 33 ГрК РФ).



С учетом заключения комиссии глава местной администрации в течение 25 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в ПЗЗ или об отклонении предложения о внесении и направляет копию такого решения заявителю (ч. 5 ст. 33 ГрК РФ).

6. Порядок рассмотрения пояснений и обжалование в вышестоящем налоговом органе и суде

Пояснения на сообщение налогового органа об исчисленных суммах земельного налога (далее – Сообщение) направляются налогоплательщиком в электронной форме или на бумажном носителе.

Направление пояснений:

С целью формализации пояснений по земельному налогу ФНС России издан приказ от 28.08.2023 № ЕД-7-21/577@ «Об утверждении формы пояснений налогоплательщика-организации (ее обособленного подразделения) в связи с полученным Сообщением об исчисленных налоговым органом суммах транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога, порядка ее заполнения и формата представления таких пояснений в электронной форме» (действует с 1 января 2024 года).

Приказ издан в соответствии с абзацем вторым п. 6 ст. 363, абзацем третьим п. 6 ст. 386, п. 5 ст. 397 НК РФ Российской Федерации, пп. 5.9.37 п. 5 Положения о Федеральной налоговой службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2004 № 506, **в целях обеспечения представления в налоговые органы пояснений налогоплательщиков-организаций (их обособленных подразделений) в связи с полученными сообщениями об исчисленных налоговыми органами суммах транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога, а также в связи с принятием Федерального закона от 31.07.2023 № 389-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о приостановлении**



действия абзаца второго пункта 1 статьи 78 части первой Налогового кодекса Российской Федерации».

**Сроки представления пояснений на сообщение налогового органа
об исчислении земельного налога:**

В соответствии с п. 6 ст. 363, п. 5 ст. 397 НК РФ налогоплательщик-организация вправе **в течение двадцати (рабочих) дней со дня получения Сообщения** представить в налоговый орган пояснения и (или) документы, подтверждающие правильность исчисления, полноту и своевременность уплаты налога, обоснованность применения пониженных налоговых ставок, налоговых льгот или наличие оснований для освобождения от уплаты налога, предусмотренных законодательством.

Между тем рассматриваемый 20-дневный срок для представления пояснений и (или) документов **не является пресекательным**, т.е. и по истечении данного срока налоговый орган обязан будет рассмотреть полученные пояснения и (или) документы по существу и при наличии правовых оснований произвести перерасчет исчисленной в сообщении суммы налога в рамках общего порядка взаимодействия с налогоплательщиками и рассмотрения их обращений.

Аналогичная позиция изложена в письмах Минфина России от 19.06.2019 № 03-05-05-02/44672 и ФНС России от 06.04.2017 № БС-4-21/6506@, от 06.06.2019 № БС-4-21/10959@, от 13.08.2019 № АС-4-21/16019@, от 14.08.2019 № АС-4-21/16118@.

Процедура рассмотрения пояснений

В соответствии с п. 7 ст. 363 НК РФ, представленные налогоплательщиком-организацией (ее обособленным подразделением) пояснения и (или) документы будут рассмотрены налоговым органом в течение одного месяца со дня их получения. В целях получения налоговым органом дополнительных сведений и (или) документов, связанных с исчислением налога, руководитель (заместитель руководителя) налогового органа вправе продлить срок рассмотрения пояснений не более чем на один месяц, уведомив об этом налогоплательщика-организацию.



О результатах рассмотрения пояснений налоговый орган проинформирует налогоплательщика-организацию в указанный срок: если по результатам рассмотрения пояснений сумма налога, приведенная в сообщении об исчисленной сумме налога, изменилась, то налоговый орган направит налогоплательщику-организации уточненное сообщение об исчисленной сумме налога в течение десяти дней после его составления.

ФНС России в письме от 29.08.2023 № БС-4-21/11027@ ввела схему (методические рекомендации) по рассмотрению налоговыми органами формализованных документов по вопросам налогообложения имущества.

Также данным письмом предусмотрена «Типовая (рекомендуемая) форма уведомления о результатах рассмотрения налоговым органом пояснений и (или) документов в связи с сообщением об исчисленных налоговым органом суммах транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога»

В случае принятия доводов налогоплательщика и уточнении сообщения об исчисленных суммах налога налогоплательщик имеет право на распоряжение суммой денежных средств, формирующих положительное сальдо единого налогового счета путем зачета или возврата денежных средств в соответствии со ст. 78 и ст. 79 НК РФ соответственно.

Обжалование в вышестоящем налоговом органе

В случае отказа налогового органа в принятии доводов налогоплательщика у последнего есть право обратиться в вышестоящий налоговый орган для защиты своих интересов. Обжалование акта ненормативного характера в судебном порядке допускается только после его обжалования в вышестоящем налоговом органе (п. 2 ст. 138 НК РФ).

Обжалование акта налогового органа ненормативного характера (уведомления о результатах рассмотрения пояснения) регламентируется ст. 137 – 140 НК РФ.

В соответствии со ст. 137 НК РФ каждое лицо имеет право обжаловать акты налоговых органов ненормативного характера, действия или бездействия



их должностных лиц, если, по мнению этого лица, такие акты, действия или бездействие нарушают его права. Порядок обжалования актов ненормативного характера, действия или бездействия должностных лиц налогового органа регулируется ст. 138 НК РФ.

Жалобой признается обращение лица в налоговый орган, предметом которого является обжалование вступивших в силу актов налогового органа ненормативного характера, действий или бездействия его должностных лиц, если, по мнению этого лица, обжалуемые акты, действия или бездействие должностных лиц налогового органа нарушают его права (ст. 138 НК РФ).

Под актом ненормативного характера, который может быть оспорен путем предъявления требования о признании его недействительным, понимается документ любого наименования (решение, постановление, письмо и др.), подписанный руководителем (заместителем руководителя) налогового органа и касающийся конкретного налогоплательщика.

Жалоба подается в вышестоящий налоговый орган через налоговый орган, акты ненормативного характера, действия или бездействие должностных лиц которого обжалуются (п. 1 ст. 139 НК РФ). Решение по иным жалобам принимается налоговым органом в течение 15 дней со дня ее получения. Указанный срок может быть продлен на 15 дней (п. 6 ст. 140 НК РФ).

В ходе рассмотрения жалобы, до принятия по ней решения можно представить дополнительные документы (п.1 ст.140 НК РФ).

При этом при предоставлении дополнительных документов необходимо пояснить причины, по которым ранее эти документы не предоставлялись (п. 4 ст. 140 НК РФ).

До принятия решения по жалобе ее можно отозвать полностью или в части.

Вышестоящий налоговый орган вправе оставить жалобу без рассмотрения полностью или в части, в следующих случаях:

- жалоба подана с нарушением порядка, установленного п. 1 ст. 139.2 НК РФ (подана не в письменной форме, не подписана лицом, ее подавшим, или его представителем) или в жалобе не указаны акты налогового органа



ненормативного характера, действия или бездействие его должностных лиц, которые привели к нарушению прав лица, подавшего жалобу;

- жалоба подана после истечения срока подачи жалобы, установленного НК РФ, и не содержит ходатайства о его восстановлении или в восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы отказано;
- до принятия решения по жалобе от лица, ее подавшего, поступило заявление об отзыве жалобы полностью или в части;
- ранее подана жалоба по тем же основаниям;
- до принятия решения по жалобе налоговый орган сообщил об устранении нарушения прав лица, подавшего жалобу, в порядке, установленном п. 1.1 ст. 139 НК РФ.

Решение об оставлении жалобы без рассмотрения принимается в течение пяти дней со дня получения жалобы или заявления об отзыве жалобы, либо со дня получения информации или документов об устранении нарушения прав лица, подавшего жалобу, и в течение трех дней со дня его принятия направляется заявителю (п.2 ст.139.3 НК РФ).

По итогам рассмотрения жалобы (апелляционной жалобы) вышестоящий налоговый орган:

- 1) оставляет жалобу (апелляционную жалобу) без удовлетворения;
- 2) отменяет акт налогового органа ненормативного характера;
- 3) признает действия или бездействие должностных лиц налоговых органов незаконными и выносит решение по существу (п. 3 ст. 140 НК РФ).

Решение налогового органа по результатам рассмотрения жалобы вручается или направляется лицу, подавшему жалобу, в течение трех дней со дня его принятия (п. 6 ст.140 НК РФ).

Следует отметить, такой эффективный метод обжалования как обращение в Центральный аппарат ФНС России. В письме ФНС России от 03.10.2023 № БВ-4-9/12603@ в разделе 6 указаны споры по вопросу исчисления трехлетнего срока для обращения с заявлением о возврате излишне уплаченного налога.



По решению инспекции и вышестоящего налогового органа налогоплательщику было отказано в возврате излишне уплаченного налога в связи с пропуском 3-летнего срока. Налогоплательщик обратился в ФНС России, которая удовлетворила его жалобу в связи с нарушением трехлетнего срока зачета переплаты, осуществленного налоговым органом. Таким образом, в случае отказа налогового органа по месту учета и вышестоящего налогового органа, у организации есть право обратиться с жалобой в ФНС России.

Обжалование в судебном порядке

В случае отклонения доводов налогоплательщика и получения требования об уплате налога, согласно ст. 4 АПК РФ, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном АПК РФ.

Судебная защита нарушенных прав направлена на восстановление прав. Целью защиты является восстановление нарушенного или оспариваемого права. Избранный стороной способ защиты нарушенного права должен соответствовать такому праву и быть направлен на его восстановление.

Образовательное учреждение имеет право выбрать один из следующих способов защиты своих прав:

- 1) Исковое заявление об оспаривании сообщения налогового органа об исчисленной сумме земельного налога;
- 2) Исковое заявление с имущественным требованием о возврате (возмещении) сумм излишне взысканных налогов и пеней (решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-143580/21-154-2054 от 02.12.2022).

Согласно п. 28 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016) налогоплательщик вправе обратиться в суд с имущественным требованием о возврате (возмещении) сумм излишне взысканных налогов, пеней и штрафов независимо от оспаривания ненормативных актов налогового органа, на основании которых указанные суммы были взысканы.



Такие судебные способы защиты прав налогоплательщиков, как оспаривание ненормативных правовых актов налоговых органов и истребование излишне взысканного налога, являются независимыми, если иное прямо не следует из законодательства. При наличии нескольких возможных способов защиты права налогоплательщик имеет право выбора между ними.

В рамках инициированной налогоплательщиком процедуры обжалования суд решает вопрос о законности ненормативного правового акта, а по ее результатам возможно признание незаконного акта недействительным, что, в частности, исключает последующее взыскание налога на его основании.

В том случае, когда налогоплательщик инициирует процедуру истребования излишне взысканного налога, суд также решает вопрос о законности ненормативного правового акта, но по ее результатам возможно наложение обязательства на налоговый орган возратить налог, уже взысканный в излишней сумме на основании незаконного акта, без его признания недействительным.

По указанной причине в п. 65 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2013 № 57 «О некоторых вопросах, возникающих при применении арбитражными судами части первой Налогового кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при рассмотрении исков налогоплательщиков о возврате (возмещении) сумм налогов, пеней, штрафа, а также о признании не подлежащими исполнению инкассовых поручений или постановлений о взыскании налога за счет имущества налогоплательщика, вынесенных налоговыми органами в соответствии со ст. 46 и ст. 47 НК РФ, судам необходимо исходить из того, что положения НК РФ не содержат специальных требований об обязательной досудебной процедуре урегулирования таких споров. Поэтому названные имущественные требования налогоплательщик может предъявить в суд независимо от оспаривания ненормативных правовых актов налоговых органов и по основаниям в том числе необоснованности начисления сумм налога, пеней, штрафа.



Второй способ защиты своих прав с иском о возврате сумм излишне взысканных сумм имеет риски, поскольку в деле А40-143580/21-154-2054 суды первой и апелляционной инстанции определили выбор способа защиты своих прав, как ненадлежащий и не удовлетворили исковые требования. Поэтому рекомендуется выбрать его, в случае пропуска срока по первому способу об оспаривании Сообщения.

Судебное оспаривание сообщения налогового органа об исчисленной сумме земельного налога производится в порядке, регламентированном АПК РФ.



II. Налог на имущество организаций.

1. Основания снижения налога

Налог на имущество организаций устанавливается НК РФ и законами субъектов РФ в соответствии со ст. 372 НК РФ.

Согласно п. 1 ст. 380 НК РФ максимальная ставка по налогу на имущество организаций составляет 2,2%. Данная максимальная ставка 2,2% применяется в отношении объектов, налоговая база по которым исчисляется исходя из остаточной стоимости. По объектам, находящимся на правах оперативного управления у учреждений, налогооблагаемая база определяется исходя из остаточной стоимости.

Для снижения налога на имущество организаций учреждение имеет право воспользоваться преференциями:

- 1) федеральными льготами согласно ст. 381 НК РФ, которые можно применять во всех регионах России.
- 2) региональными льготами, пониженными ставками, предусмотренными субъектами РФ (п. 2 ст. 372 НК РФ).

Помимо применения налоговых льгот по налогу на имущество учреждение также вправе рассмотреть вопросы по уменьшению сроков полезного использования, изменению метода начисления амортизации, проверить правильность определения первоначальной стоимости здания и рассмотреть вопрос об обесценении основных средств.

С целью исследования законодательства налогоплательщику необходимо провести анализ следующих документов:

- Налоговый кодекс Российской Федерации (Глава 30, в том числе ст. 381);
- Нормативно-правовые акты субъектов РФ, например, Закон г. Москвы № 64.

Информацию о всех льготах и об их изменениях следует отслеживать через справочно-информационные системы Консультант Плюс, Гарант или



информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с помощью электронного сервиса «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» на сайте ФНС www.nalog.gov.ru.

При установлении перечня льгот, которые могут быть применены у налогоплательщика дополнительно рекомендуем провести анализ судебной практики и писем Минфина и ФНС России о праве применения данных льгот. Например, доначисление налога на имущество признают неправомерным, если суд установит, что спорное оборудование не обладает признаками недвижимости, если:

- отсутствует прочная связь объекта с землей и его можно переместить без несоразмерного ущерба его назначению;
- объект учтен как отдельный инвентарный объект (не является частью сложного неделимого объекта и может быть демонтирован (установлен) в другом месте) (п. 25 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2021) утв. Президиумом ВС РФ 16.02.2022, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.04.2021 № Ф01-771/2021 по делу № А29-9579/2019, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2020 № Ф09-1600/20 по делу № В47-15320/2017).

Отчуждение земельных участков и зданий

В случае если здание фактически не используется учреждением для реализации уставных целей и задач, не установлено полезного экономического потенциала от дальнейшего использования земельного участка и здания, то потребность в его использовании отсутствует и данное имущество может быть отчуждено. Отказ от здания не приведет к ухудшению условий осуществления учреждением предусмотренной уставом деятельности, позволит оптимизировать состав имущественного комплекса, сократить затраты на его содержание, в том числе уплату земельного налога или налога на имущество организаций.

В указанном случае организация имеет право направить документы в Минобрнауки России для согласования решения об отказе от права



оперативного управления на здание в соответствии с п. 11 ст. 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Земельные участки и объекты недвижимости на нем расположенных могут быть переданы в казну Российской Федерации, иной федеральной организации, в региональную или муниципальную собственность с прекращением права постоянного (бессрочного) пользования и оперативного управления учреждения.

По общему правилу отказ от права постоянного (бессрочного) пользования регламентирован ЗК РФ, например, ст. 53 ЗК РФ.

Перераспределение между публично-правовыми образованиями - постановление Правительства Российской Федерации от 13 июня 2006 № 374.

Между федеральными организациями недвижимого имущества (без земельного участка) - письмо Росимущества от 31.01.2020 № ВЯ-08/2882.

Указанная норма регламентирует основания для передачи и говорит о необходимости передачи вместе с передаваемым объектом недвижимого имущества земельного участка, на котором он расположен.

В качестве подтверждающих документов допустимо направить:

- 1) Выписку из ЕГРН,
- 2) Выписку из реестра федерального имущества на здание,
- 3) Заключение комиссии о целесообразности отказа от права оперативного управления на объект недвижимости,
- 4) Выписку из протокола заседания коллегиального органа,
- 5) Фотографии объектов капитального строительства с указанием даты съемки и адресных ориентиров,



6) Информационная справка, содержащая перечень всех объектов капитального строительства, с указанием их кадастровых (инвентарных) номеров, адресных ориентиров, номеров в реестре федерального имущества и сведений о зарегистрированных правах на указанные объекты капитального строительства.

В случае согласования на отказ от права оперативного управления, Минобрнауки России направляет соответствующее письмо в учреждение и ТО Росимущества с приложением письменного согласия. Также соответствующее обращение необходимо от получающей стороны (например, уполномоченного органа субъекта РФ или федеральной организации (также органа исполнительной власти, к ведению которого отнесена организация, планирующая принять имущество). На основании полученных документов ТО Росимущества издает распорядительный акт (акты) о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования и права оперативного управления учреждения на передаваемые земельные участки и объекты недвижимости на нем расположенные и распоряжение о безвозмездной передаче объекта недвижимости в федеральную, региональную или муниципальную собственность муниципального образования.

Отсутствие оснований для уплаты налога на имущество исходя из кадастровой стоимости по ст. 378.2 НК РФ

Пунктом 7 ст. 378.2 НК РФ установлено, что уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2 п. 1 ст. 378.2 НК РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Перечень).

Недвижимое имущество учреждений может быть включено в Перечень, по которому налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Нередко органы исполнительной власти субъектов РФ ошибочно включают в Перечень



объекты, находящиеся на правах оперативного управления у учреждений, по которым налогооблагаемая база должна определяется как остаточная стоимость. Налог на имущество организаций по кадастровой стоимости платят только лица, которым объекты принадлежат на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Так как учреждению имущество принадлежит на праве оперативного управления, положения ст. 378.2 НК РФ не распространяется на них (пп. 2 п. 1 ст. 374 НК РФ). Следовательно, независимо от включения объекта в Перечень учреждение исчисляет налог от остаточной стоимости в соответствии со ст. 374, 380 НК РФ.

Сбор сведений об объектах недвижимости

Для выявления резервов по применению налоговых льгот по налогу на имущество необходимо собрать информацию об имеющихся объектах недвижимости на основании следующих документов:

- 1) Выписки из ЕГРН;
- 2) Правоустанавливающие документы на объекты капитального строительства (договоры купли продажи, договоры дарения, соглашение о разделе ЗУ);
- 3) Правоудостоверяющие документы на объекты капитального строительства (свидетельство о государственной регистрации права на землю);
- 4) Кадастровые или технические паспорта объектов недвижимости.

После составления перечня всех объектов недвижимости, принадлежащих налогоплательщику на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования необходимо рассмотреть вопросы по применению налоговых льгот.

2. Основания для уменьшения сроков полезного использования

Решение об отнесении материальных ценностей к соответствующей группе нефинансовых активов основывается на профессиональном суждении должностных лиц постоянно действующей в учреждении комиссии по поступлению и выбытию активов (п. 34 приказ Минфина России от 01.12.2010



№ 157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» (далее - Приказ № 157н). Для этого в учреждение должна быть комиссия по поступлению и выбытию активов которая должна решать поставленные задачи перед бюджетным учетом, в части учета нефинансовых активов и по установленным правилам, которые определены в Приказе Минфина России от 31.12. 2016 № 256н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концептуальные основы бухгалтерского учета и отчетности организаций государственного сектора» (далее – СГС «Концептуальные основы»).

Согласно п. 44 Приказа № 157н срок полезного использования объекта основных средств является период, в течение которого предусматривается использование в процессе деятельности учреждения объекта нефинансовых активов в тех целях, ради которых он был приобретен, создан и (или) получен (в запланированных целях).

Пунктом 35 приказа Минфина России от 31.12.2016 № 257н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства» (далее – СГС «Основные средства») установлено, что сроки полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого срока получения экономических выгод и (или) полезного потенциала, заключенных в активе, признаваемом объектом основных средств.

При этом по объектам основных средств, включенным согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1.01. 2002 № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», в амортизационные группы с первой по девятую, срок полезного использования определяется по наибольшему сроку, установленному для указанных амортизационных групп; в десятую амортизационную группу срок полезного



использования рассчитывается исходя из единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» (утратил силу с 1 января 2021 года). Вышеуказанными нормами не установлен срок полезного использования объектов основных средств, а лишь утверждены единые нормы амортизационных отчислений.

б) рекомендаций, содержащихся в документах производителя, входящих в комплектацию объекта имущества, и (или) на основании решения комиссии субъекта учета по поступлению и выбытию активов, принятого с учетом:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- иных ограничений использования этого объекта, в том числе установленных согласно законодательству РФ;
- гарантийного срока использования объекта;
- сроков фактической эксплуатации и ранее начисленной суммы амортизации - для объектов, безвозмездно полученных от иных субъектов учета, государственных (муниципальных) организаций.

Таким образом, в целях принятия к учету и начисления амортизации по общему порядку, срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из информации, содержащейся в законодательстве РФ, устанавливающим сроки полезного использования имущества в целях начисления амортизации либо исходя из специальных правил, устанавливаемых главой 25 НК РФ. При этом срок полезного использования объекта недвижимости



определяется учреждением самостоятельно, следуя соображениям соблюдения принципа осмотрительности.

Несмотря на то, что постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» утратило силу с 1 января 2021 года, Минфин России в целях обеспечения единообразия определения срока эксплуатации основных средств, включенных в десятую амортизационную группу, СГС «Основные средства» предлагает применять комиссиями по поступлению и выбытию основных средств положения указанного постановления № 1072 (Письмо Минфина России от 25.10.2023 № 02-07-10/101610).

Однако данная позиция Минфина России является не бесспорной. В силу пп. б п. 35 СГС «Основные средства» следует обратиться к ГОСТ 27751-2014. «Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», введенному в действие Приказом Росстандарта от 11.12.2014 № 1974-ст (далее - ГОСТ 27751-2014), который устанавливает общие принципы обеспечения надежности строительных конструкций зданий, сооружений и их оснований (п.1.1).

Пунктом 4.1 ГОСТа 27751-2014 предусмотрено, что для обеспечения требуемой долговечности строительного объекта при его проектировании необходимо учитывать:

- условия эксплуатации по назначению;
- расчетное влияние окружающей среды;
- свойства применяемых материалов, возможные средства их защиты от негативных воздействий среды, а также возможность деградации их свойств.

Согласно п. 4.2 ГОСТа 27751-2014 при проектировании строительных объектов необходимо учитывать возможное влияние на них агрессивной среды и других негативных условий эксплуатации (попеременное замораживание и оттаивание, наличие противоледных реагентов, воздействие морской воды, выбросов промышленных производств и т.д.).



При этом применение на обязательной основе пунктов 4.1 и 4.2 ГОСТа 27751-2014 обеспечивает соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (постановление Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4.07.2020 № 985».

Согласно пункту 4.3 ГОСТа 27751-2014 необходимые меры по обеспечению долговечности конструкций и оснований сооружений с учетом конкретных условий эксплуатации проектируемых объектов, а также расчетные сроки их службы должен определять генеральный проектировщик по согласованию с застройщиком или техническим заказчиком. Рекомендуемые сроки службы зданий и сооружений приведены в таблице:

Таблица 12. Рекомендуемые сроки службы зданий

Рекомендуемые сроки службы зданий и сооружений	
Наименование объектов	Примерный срок службы
Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.)	10 лет
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.), антенно-мачтовые сооружения высотой менее 100 м, опоры линий электропередачи, производственные здания и сооружения вспомогательного назначения	Не менее 25 лет
Здания и сооружения массового строительства в нормальных условиях эксплуатации (здания жилого, общественного и производственного назначения), антенно-мачтовые сооружения, башни, дымовые трубы высотой 100 м и более, сооружения промышленных предприятий специального назначения (градирни, бункеры, силосы и т.п.)	Не менее 50 лет
Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального	100 лет и более



Рекомендуемые сроки службы зданий и сооружений	
Наименование объектов	Примерный срок службы
искусства, стадионы, театры, здания высотой более 100 м, большепролетные сооружения и т.п.)	

Таким образом, для определения срока полезного использования основных средств, включенных в десятую амортизационную группу, следует руководствоваться пунктами 4.1, 4.2, 4.3 ГОСТа 27751-2014.

При определении срока полезного использования следует руководствоваться проектной документацией, техническим паспортом на здание, первичными документами о строительстве, с учетом данных государственных стандартов и сведений о долговечности материалов, аналогичных основным несущих конструкций (фундамента, стен).

В бухгалтерском (бюджетном) учете изменение срока полезного использования основного средства после ввода его в эксплуатацию допускается лишь в случаях изменения первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, в том числе в результате (п. 13 Стандарт № 259н, п. 85 Инструкции № 157н):

- достройки;
- дооборудования;
- реконструкции;
- модернизации;
- частичной ликвидации;
- обесценения;
- исправления ошибки, связанное с неверным первичным

определением срока полезного использования.

Неверное первичное определение срока полезного использования основного средства является ошибкой. Так, согласно п. 27 Федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Учетная политика, оценочные значения и ошибки», утвержденного приказом Минфина России от 30.12.2017 № 274н (далее – СГС «Учетная политика»)



под ошибкой понимается пропуск и (или) искажение, возникшее при ведении бухгалтерского учета и (или) формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности в результате неправильного использования или не использования информации о фактах хозяйственной жизни отчетного периода, которая была доступна на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности и должна была быть получена и использована при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Согласно п. 18 Приказа № 157н исправление ошибок, обнаруженных в регистрах бухгалтерского учета, производится в соответствии со СГС «Учетная политика, оценочные значения и ошибки».

Таким образом, после 1 января 2021 года, если при определении срока полезного использования основных средств, включенных в десятую амортизационную группу, учреждение руководствовалось утратившим силу постановлением Совета Министров СССР от 22.10. 1990 № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», и есть основания для сокращения срока полезного использования в соответствии с ГОСТ 27751-2014, то можно исправить ошибку в соответствии с СГС «Учетная политика, оценочные значения и ошибки».

Также изменение срока полезного использования возможно при одновременном принятии решения о корректировке справедливой стоимости основного средства согласно п. 13 приказа Минфина России от 31.12. 2016 № 259н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Обесценение активов» (далее – СГС «Обесценение активов»)) путем изменения оценочных значений.

Обесценением актива признается снижение стоимости актива, превышающее плановое (нормальное) снижение его стоимости в связи с владением (использованием), таким активом (нормальным физическим и (или) моральным износом), связанное со снижением актива. Согласно п. 6 II Раздела



«Учетная политика, оценочные значения и ошибки» оценочным значением признается, в том числе такие значения как:

- сроки полезного использования,
- величины стоимости нефинансовых активов в случаях, предусмотренных федеральным и (или) отраслевыми стандартами бухгалтерского учета государственных финансов.

Пункт 23 СГС «Учетная политика, оценочные значения и ошибки» указано, что корректировка оценочного значения, отраженного в бухгалтерском учете, бухгалтерской (финансовой) отчетности, вследствие изменений допущений, обстоятельств, информации на основе которых были определены суммовые величины оценочных значений, не является исправлением ошибки и изменений учетной политики.

Для этого выявляются признаки обесценения актива в рамках инвентаризации активов и обязательств, проводимой субъектом учета в целях обеспечения достоверности данных годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, путем анализа любых признаков, указывающих на возможное обесценение актива (п. 6 III Раздела СГС «Обесценение активов»).

Признаки подразделяются на внутренние и внешние и описаны в разделе 5.

В случае выявления любого из признаков обесценения актива, которые ранее не являлись основанием для признания обесценения актива, субъектом учета принимается решение о необходимости определения справедливой стоимости актива с учетом существенности влияния на нее выявленных признаков обесценения.

Справедливая стоимость актива определяется субъектом учета с применением метода рыночных цен либо метода амортизированной стоимости замещения. Субъект учета использует тот метод, который позволяет наиболее достоверно оценить справедливую стоимость актива.

Выбранный метод определения справедливой стоимости актива устанавливается в решении об определении справедливой стоимости актива.



Таким образом, для снижения налога на имущество организаций учреждению следует «проинвентаризировать» сроки полезного использования основных средств на предмет правильности первичного определения срока полезного использования и признаков обесценения активов.

Следует отметить, что при определении срока полезного использования недвижимого имущества необходимо соблюдать в том числе принцип осмотрительности.

3. Метод уменьшаемого остатка при амортизации недвижимого имущества в бухгалтерском учете

Метод начисления амортизации отражает предполагаемый способ получения будущих экономических выгод или полезного потенциала, заключенного в активе (п. 36 СГС «Основные средства»).

Начисление амортизации производится в соответствии с учетной политикой одним из следующих методов:

- линейным методом, предполагающим равномерное начисление постоянной суммы амортизации на протяжении всего срока полезного использования актива;
- пропорционально объему продукции (услуг), предполагающим начисление суммы амортизации, основанной на ожидаемом использовании или ожидаемой производительности актива;
- методом уменьшаемого остатка, предполагающий начисление амортизации исходя из остаточной стоимости объекта на начало отчетного года и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта и коэффициента не выше 3, используемого субъектом учета и установленного им в соответствии с учетной политикой;

Очевидно, что для снижения налога на имущество предпочтительней использовать метод уменьшаемого остатка.



Метод уменьшаемого остатка – относительно «новый» метод амортизации введенный СГС «Основные средства» с 1 января 2018 года приказом Минфина России от 31.12.2016 № 257н.

Однако следует учитывать, что субъект учета выбирает метод начисления амортизации, который наиболее точно отражает предполагаемый способ получения будущих экономических выгод или полезного потенциала, заключенных в активе (п. 37 СГС «Основные средства»).

При этом при одинаковых способах получения будущих экономических выгод или полезного потенциала для объектов основных средств, входящих в одну группу основных средств, возможно применение одного метода начисления амортизации к группе основных средств в целом.

Т.е. для разных групп объектов основных средств можно закрепить применение разных методов начисления амортизации.

Метод начисления амортизации может быть изменен, если в предполагаемом способе получения будущих экономических выгод или полезного потенциала от использования объекта основных средств произошли значительные изменения (п. 38 СГС «Основные средства»).

Обоснованность применяемого метода начисления амортизации оценивается на первое января года, следующего за годом такого изменения.

4. Исключение движимого имущества из состава недвижимого имущества

Первоначальная стоимость основного средства может определяться как фактически произведенные вложения, затраты на его производство, в виде справедливой или остаточной стоимости. Все зависит от того, в результате какой операции (обменной или необменной) основное средство приобретено (получено) и от ее экономического содержания.

Основные средства, полученные от собственника (учредителя), иной организации бюджетной сферы, признаются в бухгалтерском (бюджетном) учете



в оценке, определенной передающей стороной (по стоимости, отраженной в передаточных документах) (п. 24 СГС «Основные средства»).

Зачастую в стоимость полученного недвижимого имущества включается стоимость движимого имущества (оборудование), которое в силу ст. 374 НК РФ не является объектом налогообложения. При этом при получении нововведенных в эксплуатацию объектов в стоимость недвижимого имущества может быть включена мебель (стулья диваны, столы), поставка которой была предусмотрена контрактом на строительство объекта.

Вопрос разграничения движимого и недвижимого имущества в целях уплаты налога на имущество организаций по существу изначально был рассмотрен в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.07.2019 № 307-ЭС19-5241 по делу №А05-879/2018 (ЗАО «Лесозавод 25»).

Основные выводы СКЭС ВС РФ:

- 1) законы о налогах должны содержать четкие и понятные нормы;
- 2) определенность обложения налогом на имущество организаций обеспечивается благодаря использованию установленных в бухучете налогоплательщика формализованных критериев признания имущества (движимого и недвижимого) в качестве соответствующих объектов основных средств;
- 3) основой классификации объектов основных средств в бухучете выступает Общероссийский классификатор основных фондов;
- 4) по общему правилу к машинам и оборудованию, выступающим движимым имуществом, применимы налоговые льготы, предусмотренные подп. 8 п. 4 ст. 374 и п. 25 ст. 381 НК РФ (в соответствующих редакциях);
- 5) в случае установления в ходе налоговой проверки обстоятельств, указывающих на искусственное разделение в бухгалтерском учете единого объекта основных средств, выступающего недвижимым объектом (зданием или сооружением), налоговые органы не лишены права обосновывать необходимость



бухгалтерского учета для рассматриваемого вопроса прямо следует из определения объекта обложения налогом (ст. 374 НК РФ).

Согласно п. 10 СГС «Основные средства» единицей учета основных средств может признаваться часть объекта имущества, в отношении которой самостоятельно можно определить период поступления будущих экономических выгод, полезного потенциала, либо часть имущества, имеющая отличный от остальных частей срок полезного использования (способ получения будущих экономических выгод или полезного потенциала), и стоимость которой составляет значительную величину от общей стоимости объекта имущества (далее - структурная часть объекта основных средств). При этом такая единица учета основных средств определяется вне зависимости от возможного физического обособления части объекта имущества.

Таким образом, при приемке здания необходимо требовать весь комплект документов по зданию (проектно-сметную документацию, акты КС-2, справки КС-3), пояснения застройщика (инженеров ПТО) для правильной квалификации и разграничения движимого имущества от недвижимого имущества, поскольку в передаточных документах зачастую в стоимость здания также включают и стоимость оборудования, мебели и иных объектов движимого имущества.

5. Обесценение основных средств и выбытия объекта основных средств в случае прекращения его использования

Обесценение объектов недвижимого имущества регламентировано СГС «Обесценение активов».

В соответствии с п. 5 указанного стандарта под обесценением активов понимается снижение стоимости актива, превышающее плановое (нормальное) снижение его стоимости в связи с владением (использованием) таким активом (нормальным физическим и (или) моральным износом), связанное со снижением ценности актива.

Выявление признаков обесценения осуществляется индивидуально для каждого актива в рамках инвентаризации.



Убыток от обесценения актива признается в учете, если остаточная стоимость актива, рассчитанная согласно принятому решению об определении справедливой стоимости актива, превышает на годовую отчетную дату его справедливую стоимость за вычетом затрат на выбытие такого актива. Решение о признании убытка принимается в порядке, аналогичном для принятия решения о списании такого имущества, с учетом особенностей, установленных Стандартом № 259н.

В силу пп. 7, 8 Стандарта № 259н к внешним признакам обесценения относятся:

а) существенные (долгосрочные) изменения в законодательстве РФ, внешней и внутренней политики, экономике, технологиях, которые произошли в течение отчетного года или произойдут в ближайшем будущем и которые неблагоприятно влияют на деятельность субъекта учета;

б) значительное снижение за отчетный год справедливой стоимости актива, учитываемого по справедливой стоимости, по сравнению со снижением справедливой стоимости актив в результате его эксплуатации или устаревания (нормального физического или морального износа);

в) отсутствие либо значительное снижение потребности в продукции, работах, услугах, обеспечиваемых активом.

К внутренним признакам обесценения актива относятся:

а) моральное устаревание или физическое повреждение актива, снижающие его полезный потенциал;

б) существенные долгосрочные изменения в степени или способе использования актива, которые произошли в течение отчетного периода или ожидаются в ближайшем будущем и которые неблагоприятно повлияют на деятельность субъекта учета (например, консервация (простой) актива, принятие решения о прекращении или реструктуризации деятельности субъекта учета, в которой используется актив);



в) принятие решения о приостановлении создания объекта имущества на неопределенный срок;

г) значительное ухудшение финансовых (экономических) результатов использования актива, либо появления таких данных.

В случае выявления любого из признаков обесценения, которые ранее не являлись основанием для признания обесценения актива, а также при восстановлении убытка от обесценения актива при отсутствии или снижении убытка от обесценения актива, признанного в предыдущих периодах, принимается решение об определении справедливой стоимости актива и оценивается необходимость корректировки срока полезного использования актива.

Справедливая стоимость актива определяется субъектом учета с применением метода рыночных цен либо метода амортизированной стоимости замещения (п. 11 Стандарта № 259н). Субъект учета использует тот метод, который позволяет наиболее достоверно оценить справедливую стоимость актива. Обесценение зданий проводят по согласованию Минобрнауки России, как учредителя учреждения, в силу п. 3 ст. 298 ГК РФ.

В связи с особенностями определения справедливой стоимости методом рыночных цен в некоторых случаях потребуется привлечение соответствующих специалистов на платной основе. В связи с чем, следует рассмотреть вопрос об экономической целесообразности проведения данного мероприятия.

После признания (восстановления) убытка от обесценения актива корректируются нормы амортизации по данному активу.

Тест на обесценение не осуществляется, если по результатам анализа выявленных признаков обесценения актива принимается решение об учете объекта бухгалтерского учета на забалансовых счетах.

Выбытие основных средств в случае прекращения его использования

В соответствии с пп. «б» п. 45 СГС «Основные средства», основное средство выбывает с балансового учета по решению субъекта учета в случае прекращения:



- использования объекта для целей, предусмотренных при его признании;
- получения экономических выгод или полезного потенциала от его дальнейшего использования.

В случае прекращения использования объекта недвижимости по решению Минобрнауки России следует прекращение признания его в качестве объекта основных средств в силу пп. «б» ст. 45 СГС «Основные средства», при условии отсутствия полезного потенциала от дальнейшего использования основных средств. Полезным потенциалом считают пригодность имущества для использования в тех целях, ради которых учреждение создано, а также для обмена на другие активы либо погашения обязательств. К экономической выгоде относят поступление от объекта денег или их эквивалентов.

Списание основных средств с учета осуществляется по решению комиссии по поступлению и выбытию активов в соответствии с п. 34 Инструкции № 157н.

В тех случаях, когда решение о списании объектов основных средств с забалансового счета 02 либо с соответствующих счетов аналитического учета счета 101 00 требует согласования с собственником имущества (учредителем), акт о списании принимается к учету только при наличии такого согласования (п. 52 Инструкции № 157н).

Основное средство списывается с балансового учета на основании первичного учетного документа (решения комиссии (ф. 0510440)) и отражается на забалансовом счете 02. Одновременно с этим решением должен быть сформирован соответствующий акт о списании в силу п. 46 Стандарта № 257н, п. 52, 335 Инструкции № 157н, Методических указаний по применению Федерального Стандарта № 257н, Методические рекомендации, доведенных Письмом Минфина России от 31.08.2023 № 02-06-07/83273.



6. Применение пониженных налоговых ставок и льгот и сбор документов необходимых для их подтверждения

6.1. Федеральные льготы по налогу на имущество организаций

Возможности для снижения налога на имущество организаций для подведомственных учреждений Минобрнауки России предусмотрены в НК РФ ст. 374 НК РФ, ст. 381 НК РФ, а именно:

Таблица 13. Федеральные льготы по налогу на имущество организаций

Ст. НК РФ	Наименование преференций:
ст. 374 НК	4. Не признаются объектами налогообложения:
	3) объекты, признаваемые объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
	4) ядерные установки, используемые для научных целей, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и хранилища радиоактивных отходов;
	5) ледоколы, суда с ядерными энергетическими установками и суда атомно-технологического обслуживания;
	6) космические объекты
	7) суда, зарегистрированные в Российском международном реестре судов
ст. 381 НК	Освобождаются от налогообложения:
	15) имущество организаций, которым присвоен статус государственных научных центров
	21) организации - в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, в соответствии с перечнем таких объектов, установленным Правительством Российской Федерации, или в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности, если в отношении таких объектов в соответствии с законодательством Российской Федерации предусмотрено определение классов их энергетической эффективности, - в течение трех лет со дня постановки на учет указанного имущества;

Рассмотрим подробнее:

1) не признаются объектами налогообложения по налогу на имущество:

- **объекты, признаваемые объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения в установленном законодательством Российской Федерации порядке (пп. 3 п. 4 ст.374 НК РФ).**

В письме от 31.01.2024 № 03-05-05-01/7879 Минфин России дал разъяснения по условиям непризнания объектом налогообложения по налогу на имущество организаций объекты, признаваемые объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения.



Порядок отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации и ведения Единого реестра регламентирован Законом № 73-ФЗ.

Формирование и ведение Единого реестра осуществляются Минкультуры России совместно с региональными органами охраны объектов культурного наследия в соответствии со ст. 15 Закона № 73-ФЗ.

Пунктом 1 ст. 21, ст. 47.6 Закона № 73-ФЗ предусмотрено, что на объект культурного наследия, включенный в Единый реестр, собственнику данного объекта соответствующим органом охраны объектов культурного наследия выдается паспорт объекта культурного наследия. В указанный паспорт вносятся сведения, составляющие предмет охраны данного объекта культурного наследия, и иные сведения, содержащиеся в Едином реестре.

С учетом вышеизложенного для применения налоговой преференции по налогу на имущество организаций, предусмотренной пп 3 п. 4 ст. 374 НК РФ, в отношении объекта недвижимого имущества должны одновременно выполняться следующие условия: недвижимое имущество должно учитываться на балансе организации в качестве объекта основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, а также объект недвижимого имущества должен быть признан объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения в установленном законодательством РФ порядке.

Следует обратить внимание, что объекты культурного наследия регионального значения не исключены из объектов налогообложения по налогу на имущество организаций, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ в качестве налоговой льготы;

- ядерные установки, используемые для научных целей, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и хранилища радиоактивных отходов (пп. 4 п. 4 ст.374 НК РФ).

В силу вышеназванной нормы налоговая преференция в отношении ядерных установок, используемых для научных целей, предоставляется



независимо от использования указанных объектов одновременно и в иных целях (письмо Минфина России от 15.11.2017 № 03-05-05-01/75309).

Абзацем 3 ст. 3 Федерального закона от 21.11.1996 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии» (далее – Закон № 170-ФЗ) установлено, что ядерные установки - это сооружения и комплексы с ядерными реакторами, в том числе атомные станции, суда и другие плавсредства, космические и летательные аппараты, другие транспортные и транспортабельные средства; сооружения и комплексы с промышленными, экспериментальными и исследовательскими ядерными реакторами, критическими и подкритическими ядерными стендами; сооружения, комплексы, полигоны, установки и устройства с ядерными зарядами для использования в мирных целях; другие содержащие ядерные материалы сооружения, комплексы, установки для производства, использования, переработки, транспортирования ядерного топлива и ядерных материалов.

В соответствии с абзацем третьим ст. 3 Закона № 170-ФЗ пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пункты хранения, хранилища радиоактивных отходов (далее - пункты хранения) - стационарные объекты и сооружения, не относящиеся к ядерным установкам, радиационным источникам и предназначенные для хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранения или захоронения радиоактивных отходов.

Согласно ст. 48 Закона № 170-ФЗ хранение или захоронение радиоактивных отходов допускаются только в специально предназначенных для этого пунктах хранения. Хранение и захоронение радиоактивных отходов осуществляются в соответствии с Законом № 190-ФЗ, другими ФЗ, законами субъектов РФ, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, организаций, осуществляющих нормативное правовое регулирование в области использования атомной энергии.



В соответствии с п. 4 ст. 9 Закона № 190-ФЗ в состав имущества пункта хранения как имущественного комплекса входит имущество, необходимое для обеспечения его безопасного функционирования, в том числе земельный участок, здания, сооружения, оборудование, права пользования участками недр, водными объектами и иными природными объектами.

Учитывая изложенное, к не облагаемому налогом на имущество организаций имуществу пункта хранения следует относить все необходимое для обеспечения его безопасного функционирования имущество, входящее в состав имущественного комплекса пункта хранения и признаваемое объектом налогообложения по налогу на имущество организаций.

- космические объекты (пп. 6 п. 4 ст. 374 НК РФ)

Космические объекты являются составной частью космической техники (п. 1 ст. 10 Федерального закона от 20.08.1993 № 5663-1 «О космической деятельности» (далее – Закон № 5663-1).

Понятие и критерии космических объектов установлены ст. 17 Закона № 5663-1.

Космические объекты РФ подлежат регистрации и должны иметь маркировку, удостоверяющую их принадлежность РФ (п. 1 ст. 17 Закона № 5663-1).

Если космический объект создается российскими организациями и гражданами совместно с иностранными государствами, организациями и гражданами или международными организациями, то вопросы регистрации такого объекта, юрисдикции и контроля над ним, а также вопросы прав собственности на такой космический объект решаются на основе соответствующих международных договоров (п. 4 ст. 17 Закона № 5663-1).

Российская Федерация сохраняет юрисдикцию и контроль над зарегистрированными в ней космическими объектами во время нахождения этих объектов на Земле, на любом этапе полета в космос или пребывания в космосе, на небесных телах, а также после возвращения на Землю за пределами юрисдикции какого-либо государства (п. 2 ст. 17 Закона № 5663-1).



Права собственности на космические объекты остаются незатронутыми во время нахождения этих объектов на Земле, а равно на любом этапе полета в космос или пребывания в космосе, на небесных телах, а также после возвращения на Землю, если иное не предусмотрено международными договорами РФ (п. 3 ст. 17 Закона № 5663-1);

- ледоколы, суда с ядерными энергетическими установками и суда атомно-технологического обслуживания (пп. 5 п. 4 ст. 374 НК РФ), суда, зарегистрированные в Российском международном реестре судов (пп. 7 п. 4 ст. 374 НК РФ).

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания (ст. 130 ГК РФ). Следовательно, судно подлежит регистрации и учитывается на балансе как основное средство, по нему следует исчислять налог (ст. 374 НК РФ).

Однако, на федеральном уровне предусмотрены исключения для ледоколов, судов с ядерными энергетическими установками, судов атомно-технологического обслуживания, а также судов, зарегистрированных в Российском международном реестре судов.

2) освобождаются от налогообложения:

- имущество организаций, которым присвоен статус государственных научных центров (п. 15 ст. 381 НК РФ).

Условием предоставления данной льготы является присвоение организации статуса государственного научного центра.

Порядок присвоения, сохранения и прекращения статуса государственного научного центра Российской Федерации утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2023 № 141 «О присвоении, сохранении и прекращении статуса государственного научного центра Российской Федерации» (вместе с «Положением о присвоении, сохранении и прекращении статуса государственного научного центра Российской Федерации»); **- организации - в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, в соответствии с**



перечнем таких объектов, установленным Правительством Российской Федерации, **или**
в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности, если в отношении таких объектов в соответствии с законодательством Российской Федерации предусмотрено определение классов их энергетической эффективности, - в течение трех лет со дня постановки на учет указанного имущества (п. 21 ст. 381 НК РФ).

С 1 января 2018 года указанная налоговая льгота, применяется на территории субъекта Российской Федерации в случае принятия соответствующего закона субъекта РФ (п. 1 ст. 381.1 НК РФ).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации указала на то, что предусмотренная п. 21 ст. 381 НК РФ налоговая льгота не предназначена для нежилых объектов недвижимости (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.08.2018 № 309-КГ18-5076).

Согласно Определению Конституционного Суда Российской Федерации от 02.07.2019 № 1832-О определение классов энергетической эффективности в отношении нежилых зданий не предусмотрено действующим законодательством, а значит, и налоговое освобождение, закрепленное оспариваемым законоположением п. 21 ст. 381 НК РФ, нельзя считать установленным в отношении нежилых зданий.

6.2. Региональные льготы по налогу на имущество организаций

На основании п. 2 ст. 372 НК РФ законодательные органы субъектов РФ, устанавливая налог на имущество организаций, определяют налоговую ставку в пределах, установленных НК РФ, и порядок уплаты налога, а также налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Рассмотрим более детально 5 наиболее крупных регионов России:

1. Москва,
2. Санкт-Петербург,
3. Свердловская область,



4. Республика Татарстан,

5. Ханты-Мансийский автономный округ – Югра.

Налог на имущество организаций на территории города Москвы устанавливает Закон № 64. Данным законом предусмотрены интересующие подведомственные учреждения Минобрнауки России льготы для общежитий и объектов спорта.

Таблица 14. Налоговые ставки г. Москвы

Ст.	Наименование преференций:
ст. 4	1. Освобождаются от уплаты налога:
	10) организации - в отношении объектов жилищного фонда, используемого в отчетном (налоговом) периоде по назначению на основании договора найма, договора безвозмездного пользования
	33) организации - в отношении жилых помещений, включенных в реестр жилых помещений, используемых для проживания обучающихся и работников образовательных организаций высшего образования (далее - реестр жилых помещений). В реестр жилых помещений включаются жилые помещения, расположенные в здании (зданиях), введенном (введенных) в эксплуатацию после 1 января 2020 года, и переданные образовательной организации высшего образования, осуществляющей образовательную деятельность по имеющим государственную аккредитацию образовательным программам высшего образования, на основании договора аренды, которым предусмотрено использование указанных жилых помещений исключительно в целях их предоставления абитуриентам, студентам, аспирантам, обучающимся, прибывшим в данную образовательную организацию в рамках академического обмена, иным обучающимся и работникам этой образовательной организации для проживания (в том числе совместно с членами их семей), при условии, что не менее 70 процентов от количества таких жилых помещений по состоянию на 1 января налогового периода, за который заявлена налоговая льгота, используются для проживания указанных лиц. Реестр жилых помещений формируется в порядке, установленном Правительством Москвы, и утверждается Правительством Москвы на налоговый период. Жилое помещение включается в реестр жилых помещений на налоговый период, в котором организация обратилась с заявлением о таком включении;
	1.2. Организации уплачивают налог в размере 10 процентов исчисленной суммы налога в отношении спортивных сооружений, включающих футбольное (ледовое) поле и оборудованных трибунами для зрителей с общим количеством мест не менее 12 тысяч.
	1.10. Организации уплачивают налог в размере 10 процентов исчисленной суммы налога в отношении объектов недвижимого имущества, включенных в реестр объектов спорта для целей налогообложения (далее - реестр объектов спорта). В реестр объектов спорта включаются учтенные в Едином государственном реестре недвижимости объекты недвижимого имущества, сведения о которых внесены во Всероссийский реестр объектов спорта и площадь которых по данным Единого государственного реестра недвижимости составляет более 8000 кв. метров. Реестр объектов спорта формируется в порядке, установленном Правительством Москвы, и утверждается Правительством Москвы. Объект недвижимого имущества включается в реестр объектов спорта на основании заявления организации. При этом условия применения указанной налоговой льготы считаются выполненными с даты, когда соблюдены все условия включения объекта недвижимого имущества в реестр объектов спорта, и прекратившими выполняться с даты, когда объект недвижимого имущества перестает соответствовать хотя бы одному из указанных условий. Указанные даты отражаются в реестре объектов спорта. Налоговая льгота, установленная настоящей частью, не может применяться одновременно с другими налоговыми льготами, установленными настоящим Законом.



Рассмотрим более подробно некоторые из льгот, установленные в г. Москве.

Согласно п. 10 ч. 1 ст. 4 Закона города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» освобождаются от уплаты налога на имущество организации в отношении объектов жилищного фонда, используемого в отчетном (налоговом) периоде по назначению на основании договора найма, договора безвозмездного пользования. Указанная льгота не распространяется на имущество, сдаваемое организациями в аренду (ч. 3 ст. 4 Закона № 64).

Пунктом 1 ст. 671 ГК РФ предусмотрено, что по договору найма жилого помещения собственник жилого помещения или управомоченное им лицо обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в наем. В соответствии со ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ, включая специализированный жилищный фонд.

Положениями ст. 92, 94 ЖК РФ установлено, что помещения в общежитиях, предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда.

Исходя из указанных норм общежития учебных заведений, предназначенные для временного проживания обучающихся, относятся к жилищному фонду.

Согласно ч. 1.10 ст. 4 Закона № 64 организации уплачивают налог в размере 10 процентов исчисленной суммы налога в отношении объектов недвижимого имущества, включенных в реестр объектов спорта для целей налогообложения (далее - реестр объектов спорта). В реестр объектов спорта включаются учтенные в ЕГРН объекты недвижимого имущества, сведения о которых внесены во Всероссийский реестр объектов спорта и площадь которых по данным ЕГРН составляет более 8000 кв. метров. Реестр объектов спорта формируется в порядке, установленном Правительством Москвы, и утверждается Правительством Москвы. Объект недвижимого имущества включается в реестр объектов спорта на основании заявления организации. При этом условия применения указанной



налоговой льготы считаются выполненными с даты, когда соблюдены все условия включения объекта недвижимого имущества в реестр объектов спорта, и прекратившими выполняться с даты, когда объект недвижимого имущества перестает соответствовать хотя бы одному из указанных условий. Указанные даты отражаются в реестре объектов спорта. Налоговая льгота, установленная указанной частью, не может применяться одновременно с другими налоговыми льготами, установленными указанным Законом.

Постановлением от 29.11.2022 № 2624-ПП Правительства Москвы утвержден Порядок формирования реестра объектов спорта для целей применения льготы по налогу на имущество организаций.

Включение объектов недвижимости в реестр объектов спорта осуществляется на основании заявлений, поданных в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

В реестр объектов спорта включается объект спорта, сведения о котором внесены во Всероссийский реестр объектов спорта, ведение которого осуществляется в соответствии со ст. 37.1 Федерального закона от 04.12.2007 № 329-ФЗ «О физической культуре и спорте в Российской Федерации» (далее - Объект спорта), а также все объекты недвижимости, входящие в состав Объекта спорта, при одновременном соблюдении следующих условий:

- объект (объекты) недвижимости, составляющий (составляющие) Объект спорта, учтен (учтены) в ЕГРН,
- площадь Объекта спорта составляет более 8000 кв. метров.

На территории г. Санкт-Петербург льготы по налогу на имущество организаций предусмотрены Законом Санкт-Петербурга № 81-11.



Таблица 15. Налоговые ставки г. Санкт-Петербург

Ст.	Наименование преференций:
ст. 11-1	1. От уплаты налога на имущество организаций освобождаются:
	24) организации - в отношении объекта недвижимого имущества, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга, расположенного на территории Санкт-Петербурга (далее в настоящем подпункте - объект культурного наследия), при одновременном выполнении всех условий и требований, предусмотренных в настоящем подпункте.
	30) организации - в отношении объектов незавершенного строительства при условии, что с даты первичной регистрации объекта незавершенного строительства, запись о которой внесена в Единый государственный реестр недвижимости, прошло не более трех календарных лет;

Право на освобождение от уплаты налога на имущество организаций в соответствии с пп. 24 п. 1 ст. 11-1 Закона Санкт-Петербурга № 81-11 предоставляется организации, осуществившей в течение не более трех любых календарных лет подряд начиная с 1 января 2016 года вложения в объект культурного наследия на общую сумму от 500 млн руб. (включительно) и более.

Налоговая льгота предоставляется в отношении объекта культурного наследия при условии, что он принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств не позднее 31 декабря календарного года, в котором общая сумма вложений в указанный объект, составила от 500 млн руб. (включительно) и более.

Не признаются вложениями расходы организации на приобретение объекта культурного наследия, а также затраты на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия, полностью или частично возмещенные за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, в размере указанного возмещения.

Право на освобождение от уплаты налога на имущество организаций возникает у организации начиная с 1-го числа первого месяца календарного года, следующего за календарным годом, в котором общая сумма вложений в объект культурного наследия, составит:



1) от 500 млн руб. (включительно) до 1 млрд руб., и предоставляется на срок, составляющий три налоговых периода подряд, начиная с даты возникновения такого права;

2) от 1 млрд руб. (включительно) и более, и предоставляется на срок, составляющий пять налоговых периодов подряд, начиная с даты возникновения такого права.

Организация утрачивает право на применение налоговой льготы при наличии вступившего в законную силу решения суда о ненадлежащем исполнении охранных обязательств, принятых организацией в отношении объекта культурного наследия, по которому использовано право на освобождение от уплаты налога на имущество организаций.

Организация должна осуществить перерасчет суммы налога на имущество организаций, зачисляемой в бюджет Санкт-Петербурга, за все время пользования налоговой льготой исходя из налоговой ставки, подлежащей применению в соответствующем налоговом периоде при отсутствии у организации права на освобождение от уплаты налога на имущество организаций.

На территории Свердловской области льготы по налогу на имущество организаций предусмотрены Законом Свердловской области № 35-ОЗ.

Таблица 16. Налоговые ставки Свердловской области

Ст.	Наименование преференций:
ст. 3	1. От уплаты налога на имущество организаций освобождаются:
	17) организации в отношении каждого объекта спорта с количеством мест не менее пяти тысяч и (или) вместимостью не менее пяти тысяч человек
	21) организации, осуществлявшие в учебном году, завершленном в налоговом периоде, предшествующем налоговому периоду, за который уплачивается налог на имущество организаций, на безвозмездной основе образовательную деятельность по дополнительным общеобразовательным (общеразвивающим) программам технической направленности, объем учебных часов по каждой из которых составляет не менее 136 часов, и количество обучающихся детей в которых по одной или нескольким таким программам в этом учебном году составило не менее 1000 человек, в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных по адресам мест осуществления образовательной деятельности, указанным в выданных таким организациям лицензиях на осуществление образовательной деятельности по подвиду «Дополнительное образование детей и взрослых», у которых в отношении указанных объектов объем капитальных вложений в строительство и (или) реконструкцию после 31 декабря 2013 года в течение двух лет подряд составил более 150 миллионов рублей, в течение трех последовательных налоговых периодов, считая с налогового периода, в котором такие организации впервые применили льготу по налогу на имущество организаций, предусмотренную настоящим подпунктом;



Льгота, предусмотренная пп. 17 п. 1 ст. 3 Закона Свердловской области от 27.11.2003 № 35-ОЗ, предоставляется организации на основании:

1) копии разрешения на ввод объекта спорта, в отношении которого предоставляется соответствующая налоговая льгота, в эксплуатацию, подтверждающего, что количество мест этого объекта спорта составляет не менее пяти тысяч и (или) вместимость этого объекта спорта составляет не менее пяти тысяч человек;

2) копий документов, подтверждающих право собственности и (или) владения организации в отношении объекта спорта с количеством мест не менее пяти тысяч и (или) вместимостью не менее пяти тысяч человек.

Льгота, предусмотренная пп. 21 п. 1 ст. 3 Закона Свердловской области от 27.11.2003 № 35-ОЗ, предоставляется организации на основании:

1) копий документов, подтверждающих объем и период осуществления организацией капитальных вложений в строительство и (или) реконструкцию объектов недвижимого имущества, в отношении которых предоставляется налоговая льгота в соответствии с пп. 21 п. 2 ст. 3 указанного закона;

2) копии лицензии на осуществление образовательной деятельности по подвиду «Дополнительное образование детей и взрослых»;

3) выданного в порядке, установленном Правительством Свердловской области, документа, подтверждающего, что организация, которой предоставляется налоговая льгота в соответствии с п. 21 п. 2 ст. 3 вышеуказанного закона, осуществляла в учебном году, завершнном в налоговом периоде, предшествующем налоговому периоду, за который уплачивается налог на имущество организаций, на безвозмездной основе образовательную деятельность по дополнительным общеобразовательным (общеразвивающим) программам технической направленности, объем учебных часов по каждой из которых составляет не менее 136 часов, и количество обучающихся детей в которой по одной или нескольким таким программам в этом учебном году составило не менее 1000 человек.



На территории Республики Татарстан льготы по налогу на имущество организаций предусмотрены Законом РТ № 49-ЗРТ.

Таблица 17. Налоговые ставки г. Москвы

Ст.	Наименование преференций:
ст. 3	1. Освобождается от налогообложения имущество:
	4) организаций - в отношении объектов, признаваемых памятниками истории и культуры регионального и местного значения в установленном законодательством порядке и используемых для нужд культуры и искусства, образования, здравоохранения и социального обеспечения, для осуществления религиозной деятельности, для обслуживания пассажиров на железнодорожных станциях;
	5) организаций - в отношении объектов жилищного фонда;

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры льготы по налогу на имущество организаций предусмотрены Законом ХМАО - Югры № 190-ОЗ «О налоге на имущество организаций».

Таблица 18. Налоговые ставки Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Ст.	Наименование преференций:
ст. 4	1. От уплаты налога освобождаются:
	13) организации в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, в соответствии с перечнем таких объектов, установленным Правительством Российской Федерации, или в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности, если в отношении таких объектов в соответствии с законодательством Российской Федерации предусмотрено определение классов их энергетической эффективности, в течение трех лет со дня постановки на учет указанного имущества;
	2. Организации, реализующие инвестиционные проекты, включенные в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с целью применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее - Реестр), освобождаются от уплаты налога в отношении недвижимого имущества, созданного в процессе реализации инвестиционного проекта, в течение трех лет с даты ввода объекта недвижимого имущества в эксплуатацию, инвестиционного проекта в сфере разделения и извлечения фракций из нефтяного (попутного) газа - в течение пяти лет с даты ввода объекта недвижимого имущества в эксплуатацию, инвестиционного проекта, предусматривающего строительство объектов социальной инфраструктуры (здания, строения и сооружения образования, здравоохранения, культуры, спорта и социального обслуживания населения), - в течение восьми лет с даты ввода объекта недвижимого имущества в эксплуатацию.

Установленная п. 2 Закона ХМАО - Югры № 190-ОЗ налоговая льгота применяется в отношении недвижимого имущества, учтенного в качестве основного средства на балансе организации после включения в реестр инвестиционного проекта, в соответствии с которым создано указанное имущество.



Указанный реестр формируется (инвестиционный проект включается в реестр) на основании сведений, представленных налогоплательщиком. Внесение изменений в сведения об инвестиционном проекте после его включения в Реестр не допускается.

Порядок формирования Реестра с целью применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций устанавливается Правительством автономного округа.

6.3. Региональные инвестиционные льготы по налогу на имущество в отношении крупных инвестиционных проектов: крупнейших объектов капитального строительства, федерального проекта «Создание сети современных кампусов», федеральных адресных инвестиционных программ

Законами субъектов Российской Федерации для плательщиков налога на имущество организаций могут быть предусмотрены различные льготы при осуществлении инвестиций.

Так, например, для инвесторов, осуществляющих капитальные вложения в объекты основных средств на территории Московской области предусмотрены льготы по налогам, в том числе освобождение по налогу на имущество организаций, предусмотренные ст. 26.18 Закона Московской области от 24.11.2004 № 151/2004-ОЗ «О льготном налогообложении в Московской области». В Новосибирской области для инвесторов, осуществляющих деятельность по реализации прошедшего конкурс инвестиционного проекта, предусмотрено освобождение от налога на имущество на период срока окупаемости, предусмотренного инвестиционным проектом, но в пределах срока фактической окупаемости вложенных инвесторами инвестиций на основании ст. 6.2. Закона Новосибирской области от 16.10. 2003 № 142-ОЗ «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области». На основании ст. 3 Закона Челябинской области от 3.11.2022 № 699-ЗО «О налоге на имущество организаций» в Челябинской области предусмотрено освобождение от налога на имущество для организаций, реализующих



инвестиционные проекты с 1 января 2016 года, в том числе в сфере образования, включенные в перечень приоритетных инвестиционных проектов Челябинской области по строительству или в перечень приоритетных инвестиционных проектов Челябинской области по реконструкции и техническому перевооружению объектов основных средств, в отношении имущества, созданного, приобретенного, реконструированного и (или) модернизированного в ходе реализации приоритетных инвестиционных проектов и предназначенного для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), в течение пяти последовательных налоговых периодов начиная с налогового периода, по итогам которого организация впервые применила указанную налоговую льготу.

Аналогичные льготы для налогоплательщиков предусмотрены и в других субъектах Российской Федерации.

Подведомственным Минобрнауки России учреждениям рекомендуется самостоятельно изучать и анализировать все условия и критерии, предоставляемые региональным законодательством льгот в рамках инвестиционных проектов.

В случае неприменимости инвестиционных льгот по налогу на имущество к учреждению по действующему закону субъекта РФ рекомендуется обращаться с соответствующими предложениями к субъектам законодательной инициативы соответствующего региона РФ о внесении изменений в закон.

Анализ регионального законодательства показывает, что частным инвесторам налоговые льготы по налогу на имущество организаций предоставляются при инвестициях начиная с 50 – 300 млн рублей, следовательно, подведомственные учреждения в рамках крупных инвестиционных проектов в 1 – 40 млрд рублей вправе рассчитывать на индивидуальный подход со стороны органов государственной власти субъекта Российской Федерации. Примером такого индивидуального подхода является льгота по налогу на имущество организаций, предусмотренная пп. 4 п. 1 ст. 4 Закона Калининградской области



от 27 ноября 2003 г. №336 «О налоге на имущество организаций», для организаций, являющихся сторонами соглашений с органами исполнительной власти Калининградской области о размещении объектов социально-культурного назначения в рамках реализации федерального проекта «Культурная среда», входящего в состав Национального проекта «Культура».

7. Представление уточненной налоговой декларации по налогу на имущество организаций и обжалование в суде

В связи с обнаружением ошибки в ранее поданной декларации, которая привела к излишней уплате налога на имущество организаций необходимо подать уточненную налоговую декларацию в порядке, регламентированном ст. 81 НК РФ.

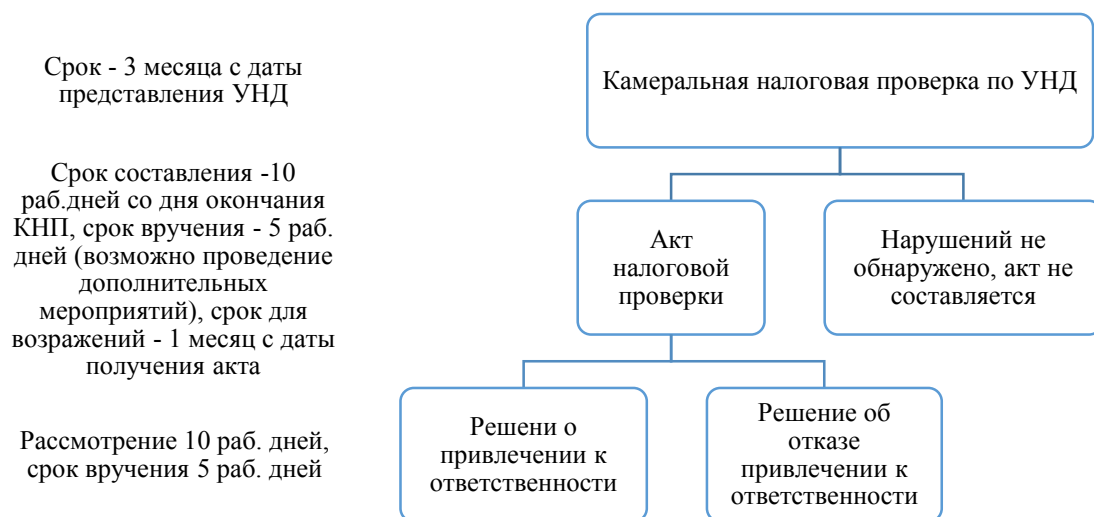
Срок представления уточненной налоговой декларации по налогу на имущество организаций не ограничен налоговым законодательством. Однако при определении совокупной обязанности не учитываются суммы налогов, сборов, страховых взносов, подлежащих уменьшению на основании уточненных налоговых деклараций, предусматривающих уменьшение подлежащих уплате сумм налогов, сборов, страховых взносов, если **со дня истечения срока уплаты** соответствующих налога, сбора, страховых взносов прошло **более трех лет согласно пп. 1 п. 7 ст. 11.3 НК РФ**. В связи с чем рекомендуется направить уточненную налоговую декларацию до истечения трехлетнего срока со срока уплаты.

Порядок и сроки проведения камеральной налоговой проверки регламентированы ст. 88 НК РФ. Срок проверки составляет три месяца со дня представления уточненной отчетности.

Схематично проведение камеральной налоговой проверки УНД по налогу на имущество организаций приведена в схеме.

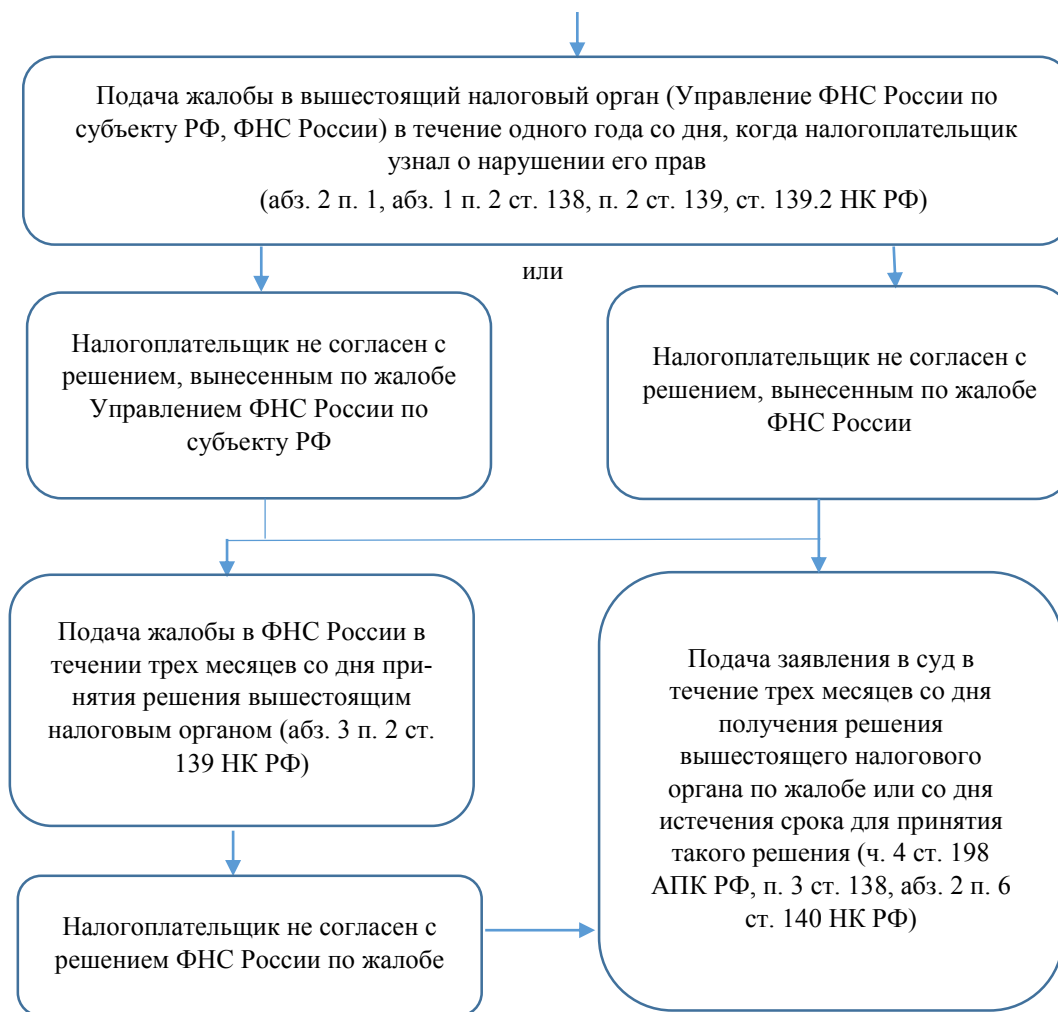
Схема 3. КНП по УНД





В случае отсутствия акта КНП или решения об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения с «нулевой» недоимкой, налоговый орган не установил нарушений в уточненной налоговой декларации. Сумма излишне уплаченного налога на имущество организаций в соответствии с абзацем третьим п. 1 ст. 81 НК РФ будет учтена налоговым органом в состоянии расчетов с бюджетами по результатам КНП или по истечении срока ее проведения, установленного ст. 88 НК РФ.

В случае принятия налоговым органом решения о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения, налогоплательщик имеет право обжаловать данное решение в соответствии со ст. 137 НК РФ. Действия по обжалованию решения по результатам КНП представлены в схеме 4.



Обжалование решения о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения регламентировано ст. 137 - 140 НК РФ.

Судебное оспаривание решения о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения производится в соответствии с АПК РФ.



Заключение

В настоящих методических рекомендациях отражены основные мероприятия по эффективному планированию имущественных налогов.

По земельному налогу в работе отражены ключевые направления для его законного снижения:

- Снижение кадастровой стоимости земельного участка,
- Применение льгот и пониженных налоговых ставок,
- Раздел земельные участки,
- Изменение вида разрешенного использования,
- Отчуждение неиспользуемых земельных участков.

По налогу на имущество в качестве первостепенных направлений налогового планирования указаны:

- Применение метода уменьшаемого остатка при амортизации недвижимого имущества,
- Исключение движимого имущества из состава недвижимого имущества,
- Обесценение основных средств и их выбытие,
- Применение пониженных налоговых ставок и льгот,
- Отчуждение неиспользуемых объектов недвижимости.

Все вышеперечисленные направления предусмотрены действующим законодательством в области налогов, бюджетного бухгалтерского учета и кадастрового учета в соответствии со сложившейся судебной практикой.

Руководствуясь настоящими методическими рекомендациями организации могут реализовать свои права по наиболее эффективному использованию бюджетных средств в уставных целях и управлению своим имущественным комплексом. Осуществление указанных мероприятий подразумевает достоверность сведений, содержащихся в бухгалтерской отчетности и налоговых декларациях.



Не допускаются действия организаций, направленные на использование «агрессивных» механизмов налоговой оптимизации, например, искусственное создание условий по использованию пониженных налоговых ставок или нереальность отражаемых сведений. Последствия злоупотребления организациями своими правами предусмотрены налоговым, административным и уголовным законодательством.

Также, в связи с большой вариативностью количества налоговых льгот по налогу на имущество и земельному налогу в разных субъектах и населенных пунктах РФ предлагается разработать предложения о внесении изменений в региональное или местное законодательство.

В качестве, примера, может послужить Закон Санкт-Петербурга № 81-11, согласно пп. 2 п. 3-3 ст. 11-7-1 которого в отношении земельных участков, предназначенных и используемых для размещения объектов образования, налог уплачивается в размере 3,33% суммы налога. В г. Новосибирске Решением Городского совета от 25.10.2005 № 105 «О Положении о земельном налоге на территории города Новосибирска» участки общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, пляжи, парки и т.д.) освобождены от уплаты земельного налога.



Список нормативных документов и литературы

1. Налоговый кодекс РФ (часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ и часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
7. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ;
8. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ;
9. Федеральный закон от 29.12.2012 № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе»;
10. Федеральный закон от 31.05.1996 № 61-ФЗ «Об обороне»;
11. Федеральный закон от 28.12.2010 № 390-ФЗ «О безопасности»;
12. Закон РФ от 20.08.1993 № 5663-1 «О космической деятельности»;
13. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
14. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
15. Федеральный закон от 3.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «О государственной кадастровой оценке»;
16. Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
17. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;



18. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
19. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
20. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
21. Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
22. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
23. Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
24. Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о приостановлении действия абзаца второго пункта 1 статьи 78 части первой Налогового кодекса Российской Федерации»;
25. Федеральный закон от 21.11.1996 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии»;



26. Федеральный закон от 11.07.2011 № 190-ФЗ «Об обращении с радиоактивными отходами и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
27. Указ Президента Российской Федерации от 12.08.2022 № 546 «О государственных научных центрах Российской Федерации»;
28. Указ Президента РФ от 30.11.1992 № 1487 «Об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации»;
29. Закон города Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге»;
30. Закон города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций»;
31. Закон г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве»;
32. Закон Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»;
33. Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге»;
34. Закон Санкт-Петербурга от 14.07.1995 № 81-11 «О налоговых льготах»;
35. Устав Санкт-Петербурга (принят ЗС СПб 14.01.1998);
36. Закон Республики Татарстан от 28.11.2003 № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций»;
37. Закон Свердловской области от 27.11.2003 № 35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций»;
38. Закон ХМАО - Югры от 29.11.2010 № 190-ОЗ «О налоге на имущество организаций»;
39. Решение Городского совета Новосибирска от 25.10.2005 № 105 «О Положении о земельном налоге на территории города Новосибирска»;
40. Решение Екатеринбургской Городской думы от 22.11.2005 № 14/3 «Об установлении в введение в действие земельного налога на территории муниципального образования «Город Екатеринбург»;
41. Решение Казанской городской думы от 11.11.2013 № 5-26 «О земельном налоге»;



42. Решение Думы г. Владивостока от 28.10.2005 № 108 «О земельном налоге»;
43. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1465 «О государственном регулировании цен на продукцию, поставляемую по государственному оборонному заказу, а также о внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;
44. Постановление Правительства РФ от 03.07.2019 № 848 «Об утверждении Положения о военных учебных центрах при федеральных государственных образовательных организациях высшего образования и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;
45. Постановление Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»;
46. Постановление Правительства РФ от 30.09.2004 № 506 «Об утверждении Положения о Федеральной налоговой службе»;
47. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.02.2004 № 96 «О сводном реестре организаций оборонно-промышленного комплекса»;
48. Постановление Правительства РФ от 01.02.2023 № 141 «О присвоении, сохранении и прекращении статуса государственного научного центра Российской Федерации»;
49. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельного участка»;
50. Постановление Правительства Москвы от 29.11.2022 № 2624-ПП «О Порядке формирования реестра объектов спорта для целей предоставления льготы по налогу на имущество организаций»;
51. «ГОСТ 27751-2014. Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения» (введен в действие Приказом Росстандарта от 11.12.2014 № 1974-ст);
52. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;



53. Приказ Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 (ред. от 20.06.2022) «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости»;
54. Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;
55. Приказ Минфина РФ от 1.12.2010 № 157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению»;
56. Приказ Минфина России от 31.12.2016 № 256н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концептуальные основы бухгалтерского учета и отчетности организаций государственного сектора»;
57. Приказ Минфина России от 31.12.2016 г. № 257н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства»;
58. Приказ Минфина России от 30.12.2017 № 274н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Учетная политика, оценочные значения и ошибки»;
59. Приказ Минфина России от 31.12.2016 № 259н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Обесценение активов»;



60. Приказ ФНС России от 28.08.2023 № ЕД-7-21/577@ «Об утверждении формы пояснений налогоплательщика-организации (ее обособленного подразделения) в связи с полученным сообщением об исчисленных налоговым органом суммах транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога, порядка ее заполнения и формата представления таких пояснений в электронной форме»;
61. Приказ ФНС России от 16.08.2023 № ЕД-7-21/546@ «Об утверждении формы уведомления о наличии на земельном участке жилищного фонда и (или) объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, о площади части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, порядка ее заполнения и формата представления указанного уведомления в электронной форме»;
62. Приказ ФНС России от 30.03.2022 № ЕД-7-21/247@ «Об утверждении формы, порядка ее заполнения и формата представления пояснений налогоплательщика-организации (ее обособленного подразделения), представляемых в налоговый орган в электронной форме в связи с сообщением об исчисленных налоговым органом суммах транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога, формы уведомления о результатах рассмотрения налоговым органом пояснений и (или) документов, представленных в связи с указанным сообщением, формы уведомления о продлении срока рассмотрения налоговым органом указанных пояснений и (или) документов»;
63. Приказ ФНС России от 30.03.2022 № ЕД-7-21/247@ предусмотрено «Уведомление о результатах рассмотрения налоговым органом пояснений и (или) документов в связи с сообщением об исчисленных налоговым органом суммах транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога»;



64. Письмо ФНС России от 29.08.2023 № БС-4-21/11027@ «О Схеме (методических рекомендациях) по рассмотрению налоговыми органами формализованных документов по вопросам налогообложения имущества»;
65. Постановление Правительства г. Москвы от 29.11.2022 № 2624-ПП «О Порядке формирования реестра объектов спорта для целей предоставления льготы по налогу на имущество организаций»;
66. Письмо Росреестра от 29.04.2021 № 13/1-00104/21 «О рассмотрении письма»;
67. Письмо Минфина России от 31.01.2024 № 03-05-05-01/7879;
68. Письмо Минфина России от 25.10.2023 № 02-07-10/101610;
69. Письмо Минфина России от 31.08.2023 № 02-06-07/83273 «Методические рекомендации по реализации электронного документооборота, сформированные по итогам «пилотного» внедрения» (вместе с «Методическими рекомендациями по формированию первичного учетного документа «Решение о прекращении признания активами объектов нефинансовых активов» (ф. 0510440)», «Методическими рекомендациями по формированию первичного учетного документа «Накладная на отпуск материальных ценностей на сторону» (ф. 0510458)», «Методическими рекомендациями по заполнению карточки капитальных вложений (ф. 0509211)», «Методическими рекомендациями по заполнению Инвентарной карточки учета нефинансовых активов (ф. 0509215)», «Методическими рекомендациями по формированию регистра бухгалтерского учета «Инвентарная карточка группового учета нефинансовых активов» (ф. 0509216)»);
70. Письмо Минфина РФ от 29.10.2021 № 03-05-05-02/87966 «О ставке по земельному налогу в отношении земельного участка, если его часть занята объектами жилищного фонда и ЖКХ»;
71. Письмо Минфина России от 09.11.2020 № 03-05-05-01/97157;
72. Письмо Минфина России от 26.06.2020 № 03-05-05-02/55320;



73. Письмо Минфина РФ от 19.06.2019 № 03-05-05-02/44672 «О направлении налоговым органом организациям сообщений об исчисленных суммах транспортного и земельного налогов с 01.01.2021»;
74. Письмо Минфина России от 11.01.2018 № 03-05-05-02/517;
75. Письмо Минфина России от 16.07.2014 № 03-05-04-02/34879;
76. Письмо Минэкономразвития России от 20.04.2017 № Д23и-2207 «О направлении информации»;
77. Письмо ФНС России от 19.12.2023 № БС-4-21/15902@;
78. Письмо ФНС России от 12.10.2023 № БС-4-21/13059@ №Об определении налоговой ставки в отношении земельных участков, предоставленных федеральным государственным образовательным учреждениям высшего образования, занимаемых военными учебными центрами»;
79. Письмо ФНС России от 08.06.2022 № СД-4-21/7076@ «Об определении налоговой базы в отношении земельного участка, не предназначенного для жилищного строительства и занятого объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ»;
80. Письмо ФНС России от 05.03.2022 № БС-4-21/2688@ «О типовой (рекомендуемой) форме «Пояснения налогоплательщика-организации (ее обособленного подразделения), представляемые в налоговый орган в связи с сообщением об исчисленных налоговым органом суммах транспортного налога, налога на имущество организаций, земельного налога»;
81. Письмо ФНС России от 16.01.2020 № БС-4-21/452@ «Об обеспечении сверки сведений о транспортных средствах и земельных участках организаций»;
82. Письмо ФНС России от 14.08.2019 № АС-4-21/16118@ «Об исполнении обязанности по уплате организациями транспортного и земельного налогов (авансовых платежей) с 01.01.2021»;
83. Письмо ФНС России от 06.06.2019 № БС-4-21/10959@ «О рассмотрении обращения»;



84. Письмо ФНС России от 06.06.2019 № АС-4-21/16019 «О рассмотрении обращения о форме и составе сведений сообщений об исчисленных налоговыми органами суммах транспортного и земельного налогов»;
85. Письмо ФНС России от 28.12.2018 № БС-4-21/25914@ «О налоговой ставке в случае неиспользования по целевому назначению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенного для сельскохозяйственного производства
86. Письмо ФНС России от 20.03.2018 №БС-4-21/5157@ «О рекомендациях по отдельным вопросам налогообложения земельных участков и администрирования земельного налога»;
87. Письмо Минфина России от 15.11.2017 № 03-05-05-01/75309;
88. Письмо ФНС России от 06.04.2017 № БС-4-21/6506@ «О налогообложении земельных участков, используемых войсками и подведомственными учреждениями национальной гвардии Российской Федерации»;
89. Приказ ФНС России от 14.02.2017 № ММВ-7-8/182@ «Об утверждении форм документов, используемых налоговыми органами и налогоплательщиками при осуществлении зачета и возврата сумм излишне уплаченных (взысканных) налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов»;
90. Письмо Росреестра от 02.02.2021 № 11-00176/21 «О рассмотрении обращения»;
91. Инструкция по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996);
92. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
93. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
94. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;



95. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
96. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
97. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
98. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328;
99. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;
100. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022;
101. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018;
102. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017;
103. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016);
104. Постановление Президиума ВАС от 20.11.2012 № 7943/12 по делу № А33-5297/2011;
105. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 18260/10 по делу А60-60572/2009;
106. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июня 2013 г. № 57 «О некоторых вопросах, возникающих при применении арбитражными судами части первой Налогового кодекса Российской Федерации»;



107. Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 16720/11 по делу № А70-10573/2010;
108. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.09.2021 № 308-ЭС21-6663 по делу № А18-1531/2019;
109. Определение Верховного Суда РФ от 28.07.2021 № 304-ЭС21-11473 по делу № А67-3611/2020;
110. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.05.2021 № 308-ЭС20-23222 по делу № А32-56709/2019;
111. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.07.2019 № 307-ЭС19-5241, А05-879/2018;
112. Определение Верховного суда РФ от 09.07.2018 № 307-КГ18-4870 по делу № А44-4399/2017;
113. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 03.08.2018 № 309-КГ18-5076 по делу № А60-7484/2017;
114. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.11.2017 № 305-КГ17-10748 по делу № А40-153892/2016;
115. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.04.2017 по делу № 306-КГ16-18669, А65-93/2016;
116. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.12.2016 по делу № 302-КГ16-11762, А33-1439/2015;
117. Определение Верховного Суда РФ от 13.11.2015 № 310-КГ15-10792 по делу № А23-5895/2013;
118. Определение Верховного суда РФ от 06.05.2015 № 310-КГ15-3938 по делу № А23-661/2014;
119. Определение Верховного суда РФ от 06.05.2015 № 310-КГ15-3932 по делу № А23-527/2014;
120. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 13.12.2013 № ВАС-17297/13 по делу № А62-6619/2012;



121. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.09.2023 № Ф07-12079/2023 по делу № А21-13478/2022;
122. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.09.2022 № Ф04-4682/2022 по делу № А70-13351/2021;
123. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.04.2022 № Ф01-1380/2022 по делу № А31-5890/2021;
124. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 07.10.2021 № Ф06-8744/2021 по делу № А72-860/2021;
125. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.05.2021 по делу № А40-16597/2020;
126. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.04.2021 № Ф01-771/2021 по делу № А29-9579/2019
127. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2021 по делу № А41-107000/2019;
128. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.02.2021 № Ф01-15912/2020 по делу № А28-16743/2019;
129. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.06.2020 № Ф02-51/2020 по делу № А74-15633/2017;
130. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2020 № Ф09-1600/20 по делу № В47-15320/2017;
131. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.05.2019 № Ф06-36018/2018 по делу № А12-38675/2017;
132. Постановление Арбитражного Суда Поволжского округа от 28.06.2018 № Ф06-34117/2018 по делу № А65-27786/2017;
133. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 14.07.2016 № Ф10-2366/2016 по делу № А64-5200/2015;
134. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 26.11.2013 по делу № А33-5297/2011;
135. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 02.12.2022 по делу № А40-143580/21-154-2054;



136. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 15.04.2021 по делу № А41-2715/2020.

