

(Продолжение. Начало на 1–27-й стр.).

ния⁸⁰, налогоплательщики – организации и физические лица, оказывающие данные услуги. Органы местного самоуправления могут определять ставку по данному налогу⁸¹ и дополнительные к установленным в НК РФ льготные категории граждан. С 2025 года туристический налог введен в 12 муниципальных образованиях Свердловской области. По мнению представителей отраслевого бизнеса (особенно хостелов), введение туристического налога с 2025 года негативно скажется и на их деятельности, и на развитии туристической отрасли, потому что:

пока не выработан четкий порядок администрирования данного налога;

может возникнуть недобросовестная конкуренция между средствами размещения, включенными и не включенными в реестр, что приведет к «теневизации» рынка;

значительная часть проживающих в гостиницах и хостелах, фактически не относящаяся к туристам, эти граждане пребывают в городах нашего региона с целью обучения, работы по срочному трудовому договору, лечения и другими;

минимальный размер налога в 100 рублей не дифференцирован в зависимости от вида и категории средства размещения (например, стоимость соответствующих услуг в хостеле для студентов в Екатеринбурге может составлять 283 рубля в сутки);

обеспечение учета и уплаты туристического налога потребует от предпринимателей дополнительных затрат.

Возможные решения и предложения по дальнейшему решению проблемы:

Во всех муниципальных образованиях Свердловской области, где введен туристический налог:

1. Начать применять его с 2026 года, изучив итоги применения его в других регионах⁸²;

2. Исключить из налогооблагаемой базы по данному налогу стоимость услуг по временному проживанию, оказываемых следующим категориям лиц:

имеющие место жительства (зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания) на территории Свердловской области;

работающие на территории соответствующего муниципального образования на основании трудового договора или служебного контракта;

в возрасте до 24 лет, обучающихся по очной форме обучения в образовательных организациях, расположенных на территории соответствующего муниципального образования;

прибывшие на территорию соответствующего муниципального образования в целях получения специализированной, в том числе высокотехнологичной, медицинской помощи или медицинской реабилитации после оказания специализированной, в том числе высокотехнологичной, медицинской помощи в условиях санаторно-курортных организаций, а также сопровождающее их лицо в случае, если пациентом является ребенок в возрасте до 18 лет;

многодетные семьи.

Сфера регулирования: земельные правоотношения, кадастры, государственная кадастровая оценка

3.4.8. Проблематика: ограничение правобладателей объектов недвижимости в установлении во внесудебном порядке экономически обоснованной кадастровой стоимости в связи с планируемым прекращением с 2026 года деятельности комиссий по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости и

отсутствием единых подходов, стандартов к досудебному обжалованию в государственных бюджетных учреждениях, проводящих государственную кадастровую оценку.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости является важным фактором, влияющим на условия ведения предпринимательской и инвестиционной деятельности. В силу положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) до 2026 года для правообладателей объектов недвижимости сохранена возможность обращения в региональную комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия). Для обращения в суд предварительное обращение в Комиссию не является обязательным. В Свердловской области в 2023 году во внесудебном порядке Комиссия рассмотрела более 1 100 объектов, практически по каждому третьему кадастровая стоимость определена в размере рыночной, суммарное снижение составило более 12 млрд рублей (или 51 процент от прежде установленной кадастровой стоимости). В 2024 году было рассмотрено 567 объектов, по более чем 60 процентам из них было принято решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Снижение составило 35 процентов.

Решения об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной приняты в отношении 345 объектов недвижимости, решения об ее отклонении приняты в отношении 222 объектов недвижимости.

С 2026 года во всех регионах, если не изменится федеральное законодательство, начнет действовать другой порядок. Для установления кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо будет обратиться в государственное бюджетное учреждение, проводящее государственную кадастровую оценку (далее также – ГБУ). В суде можно будет оспорить результаты определения кадастровой стоимости и установления рыночной стоимости только после рассмотрения обращения в ГБУ⁸³. При этом в 2026–2027 году в силу положений федерального законодательства ожидается очередная государственная кадастровая оценка земельных участков и объектов капитального строительства. Кроме того, в Свердловской области было принято решение об увеличении с 2025 года категорий объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется от кадастровой стоимости (см. пункт 3.4.5), а значит, ожидаемо увеличится количество споров в этой сфере.

Возможные решения и предложения по дальнейшему решению проблемы:

1. Внести изменения в Федеральный закон № 237-ФЗ в части продления на 2026–2028 годы для правообладателей объектов недвижимости возможности установления экономически обоснованной кадастровой стоимости путем обращения в Комиссию;

2. В отношении процедуры установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости путем обращения в ГБУ на федеральном уровне:

разработать единый порядок рассмотрения заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, взяв за основу Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО 5);

стандартизировать подход к работе и квалификационным требованиям сотрудников ГБУ, рассматривающих отчет о рыночной оценке, взяв за основу требования к рассмотрению отчетов экспертами саморегулируемых организаций.

⁸³ Статья 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ; обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.06.2021.

⁸⁰ Предусмотрен Федеральным законом от 24 ноября 1996 года № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации».

⁸¹ Сумма налога не может составлять менее 100 рублей, умноженных на количество суток проживания.

⁸² Такое решение принято в Березовском городском округе, где туристический налог введен с 2025 года, но применяться начнет с 2026 года.

3.4.9. Проблематика: риски нарушения прав инвесторов из-за отсутствия правового механизма оперативного внесения изменений в генеральные планы муниципальных образований, необоснованного затягивания со стороны органов местного самоуправления сроков внесения указанных изменений.

Инвесторы, особенно недропользователи, из целого ряда муниципальных образований (Артемовский городской округ, Березовский городской округ, город Екатеринбург, Новоуральский городской округ, Сысертский городской округ) в жалобах указывают на существенные риски из-за принятия органами местного самоуправления решений о территориальном зонировании⁸⁴, которые затрудняют или исключают землепользование и инвестиционную деятельность, поскольку не учитывают ранее выданные различными органами публичной власти лицензии, разрешения и согласования. Отмечаются также необоснованные отказы или затягивание сроков по внесению изменений в генеральные планы муниципальных образований; отсутствие муниципальных нормативных правовых актов с исчерпывающим перечнем документов и сведений для обращения за изменением генерального плана.

Системный характер перечисленных проблем отмечается Союзом золотопромышленников Урала. В ходе рассмотрения обращений недропользователей выявлены множество нестыковок законодательства о недрах, лесного, земельного и градостроительного, а также проблемы межведомственной рассогласованности при обмене сведениями о статусе земельных участков и неполноте достоверных сведений в публичных реестрах.

Возможные решения и предложения по дальнейшему решению проблемы:

1. В муниципальных нормативных правовых актах о территориальном планировании закрепить исчерпывающий перечень документов и материалов, который должен представить заявитель при инициировании изменений в генеральный план муниципального образования;

2. Уполномоченным органам исполнительной власти Свердловской области проработать вопрос о направлении предложений в Правительство Российской Федерации о внесении изменений в федеральное законодательство в части закрепления оснований и механизма «локальных» корректировок генеральных планов муниципальных образований в упрощенном порядке;

3. Продолжить совместно с Мининвестразвития Свердловской области работу по нивелированию межведомственной рассогласованности публичных органов различного уровня при принятии решения в области землепользования, в том числе формирование предложений по коррекции федерального законодательства.

Сфера регулирования: весогабаритный контроль пассажирских автобусов

3.4.10. Проблематика: риски транспортных предприятий, осуществляющих перевозки пассажиров автобусами, из-за отнесения их к тяжеловесным и отсутствия механизма обеспечения контроля веса при осуществлении данного вида перевозок.

С 1 марта 2024 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2023 № 2060 «Об утверждении Правил движения тяжеловесного и (или) крупногабаритного транспортного средства» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 2060), в соответствии с которым автобусы были отнесены к крупногабаритным и тяжеловесным транспортным средствам, установлены их допустимые весогабаритные параметры. Отклонение от этих параметров без специального разрешения является основанием для применения адми-

⁸⁴ Например, изменение вида функциональных зон без уведомления инвестора, без учета вступивших в силу судебных актов.

(Продолжение на 29-й стр.).