

УДК 334.735:336.22

З.А. Капелюк, Н.А. Щербакова

Автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Сибирский университет потребительской кооперации», Новосибирск, email: zkapelyuk@inbox.ru, nadin-s_84@mail.ru

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ КООПЕРАТИВНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПРИ НОВОМ ПОРЯДКЕ РАСЧЕТА НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ

Ключевые слова: оценка, кооперативная собственность, кадастровая стоимость, потребительская кооперация.

В статье затрагиваются проблемы управления имущественным комплексом, которые могут возникнуть в организациях потребительской кооперации в связи с введением нового порядка оценки объектов имущества. Анализируется сложившаяся ситуация в регионах страны, и предлагаются инструменты к снижению суммы налога на имущество в отношении кооперативной собственности.

Z.A. Kapelyuk, N.A. Shcherbakova

Autonomous non-profit educational organization of higher education of the Central Union of the Russian Federation "Siberian University of Consumer Cooperation", Novosibirsk, email: zkapelyuk@inbox.ru, nadin-s_84@mail.ru

PROBLEMS OF ASSESSING COOPERATIVE PROPERTY UNDER THE NEW PROCEDURE FOR CALCULATING CORPORATE PROPERTY TAX

Keywords: valuation, cooperative property, cadastral value, consumer cooperation.

The article touches upon the problems of managing the property complex that may arise in consumer cooperation organizations in connection with the introduction of a new procedure for evaluating property objects. The current situation in the regions of the country is analyzed, and tools are proposed to reduce the amount of property tax in relation to cooperative property.

С 2024 года почти у двух миллионов объектов недвижимости изменится кадастровая стоимость. Данная ситуация всецело коснется предприятий и организаций потребительской кооперации России. По данным официального сайта Центросоюза РФ на сегодняшний день на территории нашей страны действуют более 3500 цехов по производству продукции, около 8 000 объектов для организации закупки сырья у населения, его хранения и первичной переработки, а также около 29 000 розничных торговых предприятий и более 3500 предприятий общественного питания. На базе 13 000 стационарных и передвижных мастерских кооператоры предоставляют сельскохозяйственные, бытовые и строительные услуги населению [1]. При этом, большинство указанных объектов размещены в зданиях, принадлежащих на правах собствен-

сти. Новый порядок расчета налога на имущество организаций вызывает определенные опасения у руководителей, так как в основу расчета заложена кадастровая оценка объектов.

Цель исследования

Цель исследования – продемонстрировать дифференцированный подход к организациям потребительской кооперации регионов России по вопросам уплаты налога на имущество организаций.

Материал и методы исследования

Объект исследования – организации потребительской кооперации, имеющие на балансе недвижимое имущество. К основным методам исследования можно отнести следующие: эмпирический, системный метод научного познания, а также метод аналогии.

Результаты исследования и их обсуждение

Исторически так сложилось, что оценка собственности стала ключевым моментом в каждом государстве, независимо от правления и времени.

Оценочная деятельность в России развивалась по особому пути. Так, необходимость проведения первых кадастровых работ возникла после отмены крепостного права в 1861 году. «Положение о земских учреждениях» 1864 года предусматривало, что размер налога зависел от ценности и доходности имущества, которые объективно устанавливались оценкой. Например, на основе усредненного учета объема урожая устанавливался показатель доходности сенокосных и пахотных земель. Доходность леса могла быть оценена по величине дохода от проводимой рубки.

Летом 1893 г. правительство России опубликовало Закон о проведении переоценки всех видов имущества, который касался 34 губерний. Вышедшие одновременно с законом «Правила оценки недвижимых имуществ» с Инструкцией, дающей необходимые разъяснения, стали законодательной базой для проведения оценочных работ в России. Однако, данный закон не нашел своего применения так как, не удалось создать единообразие как в масштабах государства, так и губерний.

В связи с этим в 1899 году был принят новый закон об оценке недвижимого имущества. Согласно ему, оценку теперь проводили губернские комиссии.

Законодательство в отношении объектов оценивания всегда вызывало интерес со всех сторон: государство – напрямую заинтересовано в получении большей части поступлений в бюджет, а руководители предприятий-собственники – ищут варианты оптимизации налоговых обязательств.

Однако все же больше вызывает интерес какая же стоимость станет основой для расчета налогов и платежей. В XIX веке – это была ценность и доходность объекта, в СССР – нормативная стоимость, в 21 веке – кадастровая стоимость [2].

В 2023 году по всей России прошла государственная кадастровая оценка

стоимости зданий и помещений. С этого момента переоценка будет проводиться во всех регионах раз в четыре года, а в городах федерального значения – раз в два года. До этого регионы сами определяли дату проведения переоценки и периодичность.

Кадастровая оценка объектов капитального строительства на 1 января 2023 года вступит в силу с 1 января 2024 года. Но платить налог на имущество с учетом переоценки нужно будет только в 2025 году. Таким образом, в 2024 году платить налог на имущество за 2023 год будут без учета переоценки. Налоговые уведомления с учетом переоценки 2023 года придут только осенью 2025 года, а оплатить налог нужно будет до 1 декабря 2025 года.

Новые правила существенно повысят налоговую нагрузку на организации, в том числе и на потребительскую кооперацию.

Потребительская кооперация как многоотраслевая структура всегда отличалась разнообразием имущества. Объекты капитального строительства, земельные участки, недвижимое имущество – все это присутствует практически в каждом союзе, представленном на региональном или республиканском уровне.

Однако существенным отличием коммерческой организации от организации потребительской кооперации (кооперативной) является цель ее создания. Так, согласно Закону «О потребительской кооперации в Российской Федерации», «...потребительская кооперация – система организаций потребительской кооперации, созданных в целях удовлетворения материальных и иных потребностей их членов...» (в ред. Федерального закона от 23.04.2012 № 37-ФЗ). И здесь кооперативная собственность выглядит несколько иначе [3].

Стоит отметить, что Гражданским Кодексом РФ выделены следующие виды собственности: частная, государственная, муниципальная и иные. Отдельно кооперативная собственность не представлена.

Природа кооперативной собственности уникальна своими исключительными особенностями. Во-первых, «накопительный эффект» в отноше-

нии имущества – объекты переходят из поколения в поколение, во-вторых, кооперативная собственность делится на частную (делимую) собственность и консолидированную (неделимую) собственность [4].

Состав кооперативной собственности разнообразен: магазины, рынки, склады, предприятия общественного питания, заготовительные пункты, аптеки и др. В связи с этим возникают особые управленческие решения, позволяющие рационально использовать имеющуюся собственность.

Одним из ключевых показателей недвижимости является ее стоимость, которая определяется с помощью оценки. Поэтому важнейшая задача в области управления недвижимостью в кооперативных организациях – создание собственной системы оценки, которая бы учитывала все особенности кооперативной собственности. При этом необходимо учитывать, как сложившиеся обстоятельства в отношении кооперативной собственности, так и региональный компонент [5].

Нововведения в определении кадастровой стоимости уже стали вопросом для обсуждений в разных регионах нашей страны. Так, Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Росреестра в 2021 году, определили правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом рыночной информации, а также экономических характеристик объекта.

По расчетам экономических служб потребительских обществ величина налога на имущество вырастет в несколько раз в 2025 году. Руководители организаций потребительской кооперации в преддверии получения новых налоговых уведомлений, приходят к выводу о том, что именно сейчас наступил тот самый момент, который явно должен встать на сторону потребительской кооперации, как социально-значимого субъекта рыночных отношений. Кооперативная собственность, представленная сегодня в потребительских обществах – это объекты имущества с разными возрастными данными: порой самому молодому магазину 30 лет.

Принимая во внимание то, что многие объекты недвижимости-магазины находятся в малочисленных населённых пунктах, руководство организаций потребительской кооперации сохраняет их на балансе, стараясь обеспечить товарами первой необходимости местных жителей. Такая социальная миссия не под силу «сетевикам». Это затратное мероприятие, когда покупателей около ста человек и выручка магазина составляет 30 тыс. руб. в месяц.

Являясь налогом регионального значения, налог на имущество окончательно поделил организации потребительской кооперации на два лагеря – плательщиков налога и освобожденных от уплаты.

Рассмотрим метаморфозы регионального законодательства в отношении налога на имущества организаций.

Согласно главы 30 Налогового Кодекса РФ налог на имущество организаций устанавливается настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, если иное не предусмотрено статьей 372.1 настоящего Кодекса [6].

Представим в виде схемы льготы, предусмотренные налоговым законодательством (рис.1).

Организации потребительской кооперации расположены во всех регионах нашей страны. И в каждом регионе есть различия в расчете налога на имущество организаций.

Для более детальной оценки, проанализируем основные положения нормативно-правовых актов некоторых регионов нашей страны в отношении расчета налога на имущество. Информацию представим в таблице 1.

Налоговая нагрузка на потребительскую кооперацию разная во всех регионах [7-11]. И новый закон об изменениях в расчете налога на имущества подталкивает руководство потребительских союзов к диалогу с региональными представителями законодательной власти.



Рис. 1. Льготы по налогу на имущество организаций

Так, показательным для системы потребительской кооперации России является опыт ульяновских кооператоров, изложивших свою непростую ситуацию на страницах газеты «Российская кооперация». В селе Старая Ханинеевка, численностью 82 человека, расположен магазин. Здание магазина, построенное почти 130 лет назад, сегодня оценено в 2 млн. 220 тыс. руб. Налоговая служба, не приняв во внимание некоммерческий статус райпо, его финансовое положение

и социальное значение, установили налог на имущество для общества по максимальной ставке – 2,2%. В результате, с учетом необоснованно завышенной кадастровой стоимости, сумма налога составит почти 10 млн. руб. А это в несколько раз выше, чем в предыдущие годы. Кооператоры Ульяновской области и вовсе опасаются того, что такие суммы налоговых обязательств могут поставить под вопрос само существование потребительских обществ в сельской местности [12].

Таблица 1

Региональные особенности уплаты налога на имущество организаций потребительской кооперации

№	Наименование субъекта РФ	Выдержка из закона в отношении уплаты налога на имущество	Источник
1	Новосибирская область	Особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества, определенные законом, не распространяются на организации потребительской кооперации, осуществляющие свою деятельность в соответствии с Законом Российской Федерации от 19 июня 1992 года № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации»	Закон Новосибирской области от 16.10.2003 № 142-ОЗ «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области»
2	Псковская область	...уменьшить сумму налога на имущество организаций на 50 процентов: а) организациям потребительской кооперации, осуществляющим свою деятельность в соответствии с Законом Российской Федерации от 19.06.1992 № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации»	Закон Псковской области от 30.11.2020 № 2123-ОЗ «О льготах по налогу на имущество организаций и транспортному налогу на территории Псковской области»
3	Томская область	Организации потребительской кооперации, осуществляющие свою деятельность в соответствии с Законом Российской Федерации от 19 июня 1992 года № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» уплачивают налог на имущество организаций по ставке в размере 0,5 процента в отношении зданий (строений, сооружений), помещений в них при условии определения налоговой базы по таким объектам от их кадастровой стоимости (часть 1.4 введена Законом Томской области от 29.11.2019 № 130-ОЗ)	Закон Томской области от 27.11.2003 № 148-ОЗ «О налоге на имущество организаций»
4	Ульяновская область	Нет льгот для организаций системы потребительской кооперации. Налог уплачивается согласно общего порядка	Закон от 02.09.2015 № 99-ЗО «О налоге на имущество организаций на территории Ульяновской области»
5	Кировская область	Льгота по уплате налога 100% действует в отношении организации, относящиеся в соответствии с Законом Российской Федерации от 19 июня 1992 года № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» к организациям потребительской кооперации, в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территориях сельских населенных пунктов Кировской области	Закон Кировской области от 27.07.2016 №692-ЗО «О налоге на имущество организаций в Кировской области»

Источники: составлено авторами по данным [7-11].

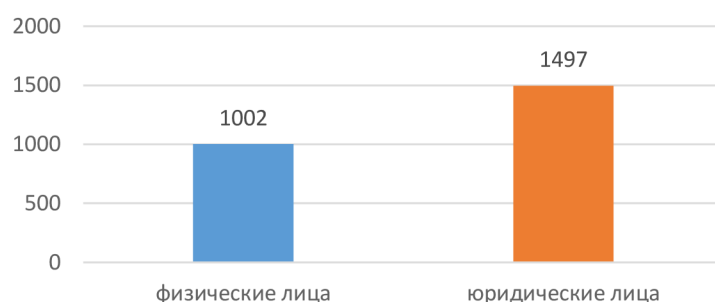


Рис. 2. Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости

Источник: составлено по данным [14]



Рис. 3. Результаты рассмотрения исков в судебном порядке

Источник: составлено по данным [14].

Решить сложившуюся проблему может только взаимодействие с Законодательным собранием и Правительством региона, при непосредственном участии Центросоюза РФ.

Положительный пример такого взаимодействия можно наблюдать в Кировской области. Здесь организации потребительской кооперации получили льготу по налогу на имущество. Они не уплачивают налог с недвижимости, которая находится в сельской местности. Льгота ориентирована на сельские кооперативные магазины. По расчетам специалистов воспользоваться льготой уже смогли свыше 250 торговых точек, которые снабжают продуктами и това-

рами первой необходимости 123 тыс. человек. Данная мера помогает сохранить сельскую торговлю. Зачастую магазины в небольших населенных пунктах просто не могут справиться с налоговой нагрузкой. Размеры отчислений по налогу на имущество возросли после того, как налоговую базу стали считать по кадастровой стоимости. При этом магазин может использовать лишь часть помещений в здании, но уплачивать налог с общей его площади. На селе эту недвижимость практически невозможно продать или сдать в аренду, поэтому новая льгота стала выходом из ситуации [13].

И все-таки, несоразмерность налога в разных регионах нашей страны

стала ключевым вопросом. Согласно, п. 2 Закона Новосибирской области от 16.10.2003 № 142-ОЗ «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области», налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 3000 квадратных метров и помещения в них. Под этот пункт попадают два объекта недвижимости, принадлежащие организациям потребительской кооперации Новосибирской области: ЗАО «Октябрьский рынок» и ЗАО «Ленинский рынок». По расчетам специалистов, вся суть кадастровой стоимости сводится к тому, что она может быть как близка к рыночной стоимости, за которую недвижимость можно продать, – так и далека от неё. Ведь рыночная стоимость может меняться очень быстро: на неё оказывают влияние разные факторы. Принимая во внимание сложившуюся ситуацию, было принято решение оспорить величину налога путем привлечения группы профессиональных оценщиков.

Нужно отметить, что подобная практика сейчас весьма актуальна.

По данным Росреестра, за период с 01.01.2024 по 30.04.2024 в судах инициировано 2500 споров о величине, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 4060 объектов недвижимости. С исковыми заявлениями обращаются как физические, так и юридические лица.

2497 исков составлены в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Основание – установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

За указанный период по состоянию на 01.05.2024 рассмотрено 360 исков: требования истцов удовлетворены в отношении 308 исков, не удовлетворены в отношении 52 исков. На конец

отчетного периода на рассмотрении находится 2140 исков.

Как видно, из аналитической информации, положительная динамика наблюдается в пользу заявителей. Более 85% – удовлетворены.

Руководство организаций потребительской кооперации Новосибирской области ожидает решение, которое позволит оставаться добросовестными налогоплательщиками с одной стороны, и снизит налоговую нагрузку – с другой.

Выводы

На основании всего вышесказанного можно сделать вывод, что организации потребительской кооперации выполняют важные социально-экономические функции – обеспечивают население сельской местности товарами первой необходимости, создают новые рабочие места и снижают уровень безработицы. Эффективное существование таких организаций должно быть обеспечено государственными гарантиями, предусматривающими, например, льготный порядок в отношении системы налогообложения. Ключевым и жизненно важным вопросом для многих потребительских обществ регионов нашей страны станет расчет налога на имущество с использованием кадастровой стоимости.

Актуальность данного исследования состоит в том, что существуют проблемы в оценке кооперативной собственности. Во-первых, необходимо внедрить собственную систему расчета стоимости имущества при его оценивании. Впоследствии уплаченный налог на имущество должен отразиться на стоимости имущества, которое будет предоставляться в аренду (в случае необходимости), или которое будет выступать в качестве залога. Во-вторых, полноценное существование потребительской кооперации возможно только при участии региональных властей. В-третьих, принятие рациональных управленческих решений на уровне региональной власти позволит организациям потребительской кооперации эффективно распоряжаться собственностью и формировать положительный финансовый результат.

Библиографический список

1. Официальный сайт Центросоюза РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://rus.coop.ru/about/> (дата обращения 24.06.2024).
2. Резова Е.В., Тишкина О.А. История развития кадастра в России // Наука через призму времени. 2019. № 5 (26). С. 113-116.
3. Закон РФ от 19.06.1992 № 3085-1 (ред. от 02.07.2013) «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» (19 июня 1992г.). [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_608 (дата обращения 14.06.2024).
4. Данилова Л.И. Совершенствование управления имущественным комплексом потребительской кооперации // Экономические проблемы регионов и отраслевых комплексов. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-upravleniya-imuschestvennym-kompleksom-potrebitelskoj-kooperatsii/viewer> (дата обращения 24.06.2024).
5. Борисова О.В. Методические аспекты оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Москва, 2005. 187 с.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.05.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2024). [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/10900200/321d6df00cc6f6e7c4bc91f3c6060067/> (дата обращения 24.06.2024).
7. Закон Новосибирской области от 16.10.2003 № 142-ОЗ «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/7135650/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/> (дата обращения 24.06.2024).
8. Закон Псковской области от 30.11.2020 № 2123-ОЗ «О льготах по налогу на имущество организаций и транспортному налогу на территории Псковской области». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/74975565/741609f9002bd54a24e5c49cb5af953b/> (дата обращения 24.06.2024).
9. Закон Томской области от 27.11.2003 № 148-ОЗ «О налоге на имущество организаций». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/7746366/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/> (дата обращения 24.06.2024).
10. Закон от 02.09.2015 № 99-ЗО «О налоге на имущество организаций на территории Ульяновской области». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/15351013/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/> (дата обращения 24.06.2024).
11. Закон Кировской области от 27.07.2016 №692-ЗО «О налоге на имущество организаций в Кировской области». [Электронный ресурс]. URL: (дата обращения 24.06.2024). <https://base.garant.ru/46205492/8b7b3c1c76e91f88d33c08b3736aa67a/> (дата обращения 24.06.2024).
12. Гладкевич Ю.В. Кадастром по экономике райпо? // Газета «Российская кооперация». 2024. № 10 (1348). С. 4.
13. Официальный сайт КПРФ Кировская область. 250 сельских магазинов смогут получить льготу по налогу на имущество. [Электронный ресурс]. URL: <https://kprf43.ru/news/5861> (дата обращения 10.07.2024).
14. Официальный сайт Росеестр. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rosreestr.gov.ru> (дата обращения 24.06.2024).