**О порядке применения постановления Совета Министров Республики Беларусь от 6 ноября 2013 г. № 957**

Актуальные вопросы формирования и корректировки перечня неиспользуемых (неэффективно используемых) капитальных строений (зданий, сооружений), их частей   
и земельных участков (частей земельных участков), на которых   
они расположены, расположенных на территории Минской области,   
в отношении которых увеличивается ставка налога   
на недвижимость, земельного налога либо размер арендной платы   
за земельные участки (части земельных участков)

**Документ, регламентирующие порядок утверждения   
и формирования перечня.**

– Налоговый кодекс Республики Беларусь (далее – НК РБ);

– Указ Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101   
«О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся   
в государственной собственности» (далее – Указ № 101);

– положение о порядке и условиях утверждения перечня неиспользуемых (неэффективно используемых) капитальных строений (зданий, сооружений), их частей и земельных участков (частей земельных участков), на которых они расположены, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 ноября 2013 г. № 957 (далее – Положение № 957);

– решение Минского областного Совета депутатов   
от 14 декабря 2012 г. № 193 «О налоге на недвижимость»;

– решение Минского областного Совета депутатов   
от 12 февраля 2016 г. № 119 «О земельном налоге»;

– решение Минского облисполкома от 10 июня 2016 г. № 579   
«Об арендной плате за земельные участки»;

– решение Минского областного Совета депутатов   
от 29 июня 2016 г. № 143 «О неиспользуемых (неэффективно используемых) капитальных строениях (зданиях, сооружениях),   
их частях и земельных участках (частях земельных участков),   
на которых они расположены».

**Критерии (виды) объектов, не подлежащих включению   
в перечень, установленные решением   
Минского областного Совета депутатов от 29 июня 2016 г. № 143.**

Капитальные строения (здания, сооружения), их части   
и земельные участки (части земельных участков), на которых   
они расположены:

– находящиеся на капитальном ремонте, реконструкции, реставрации в период нормативных сроков строительства, установленных проектной документацией, при наличии документов, подтверждающих проведение указанных работ;

– юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, находящихся в процедурах экономической несостоятельности (банкротства);

– находящиеся в собственности Минской области   
и ее административно-территориальных единиц и признаваемые   
в установленном порядке материальными историко-культурными ценностями, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню   
таких ценностей, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь;

– организаций, относящихся к системе райагросервисов,   
при наличии утвержденного бизнес-плана – на период его реализации;

– выставленные на аукционы более трех раз и не проданные   
в результате признания этих аукционов несостоявшимися в связи   
с тем, что для участия в аукционе не было подано ни одного заявления или ни один из участников не явился на аукцион, – в течение двух лет   
с даты проведения последних торгов.

****

В соответствии с частью 8 статьи 188 и частью 8 статьи 2011 НК РБ решения местных Советов депутатов об увеличении соответствующих ставок налога на недвижимость и земельного налога,   
не распространяются на:

– организации и индивидуальных предпринимателей, которым изменен установленный законодательством срок уплаты налогов, сборов (пошлин) и пеней;

– организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда   
и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги населению;

– газоснабжающие и энергоснабжающие организации, оказывающие услуги населению по газо- и электроснабжению;

– организации, получающие субсидии из бюджета;

– а также организации, реализующие планы модернизации,   
при условии их включения в перечень организаций, которым Советом Министров Республики Беларусь определены показатели эффективности развития согласно планам модернизации.

**Исчисление и уплата налогов.**

Исчисление и уплата налога на недвижимость и земельного налога по увеличенным ставкам в соответствии с частью шестой статьи 188   
и частью пятой статьи 2011 НК РБ, а также арендной платы   
в увеличенном размере согласно части двенадцатой подпункта 1.15 пункта 1 Указа № 101, производятся с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором соответствующее решение принято.

Исчисление и уплата налога на недвижимость и земельного налога по увеличенным ставкам в соответствии с частью шестой статьи 188   
и частью шестой статьи 2011 НК РБ, а также арендной платы   
в увеличенном размере согласно части двенадцатой подпункта 1.15 пункта 1 вышеуказанного Указа № 101, прекращаются с 1-го числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором принято решение об исключении объектов недвижимости из перечня.

**Плательщики налогов.**

Плательщиками соответствующих налогов и арендной платы   
за земельные участки признаются физические лица и организации.

У физических лиц (в соответствии с абзацем пятым части второй пункта 1 статьи 185 НК РБ) объектом налогообложения налогом   
на недвижимость признаются капитальные строения (здания, сооружения), их части (доли в праве собственности):

– принадлежащие им на праве собственности);

– принятые по наследству.

***Например****, физическое лицо приобрело в декабре 2017 г.   
на основании договора купли-продажи объект недвижимости. Государственная регистрация перехода права собственности к новому владельцу была произведена в территориальном органе   
по государственной регистрации недвижимого имущества, прав   
на него и сделок с ним в марте 2017 г.*

*В соответствии с* [*пунктом 3 статьи 189*](consultantplus://offline/ref=A74FDAE9AA87310764CD8FB3E32B29C5EAD171D97F554AF42243A7FB7D0D140E963732BEDC182A07DF6088103BZBc5O) *НК РБ налог на недвижимость в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, принадлежащих физическим лицам, исчисляется налоговым органом с 1-го числа месяца, следующего   
за месяцем, в котором возникло право собственности на капитальное строение (здание, сооружение), его часть либо открыто наследство   
в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, принятых по наследству;*

*Следовательно, с апреля 2017 г. новый собственник указанного объекта становится плательщиком налога на недвижимость   
в отношении такого объекта.*

Право собственности на капитальное строение (здание, сооружение), его часть, которое принадлежит физическому лицу или нескольким физическим лицам, в установленном порядке не зарегистрировано, налог на недвижимость исчисляется физическому лицу, в чьем владении, пользовании или собственности находится земельный участок, на котором расположено такое капитальное строение (здание, сооружение), его часть (часть 6 пункта 3 статьи 189 НК РБ).

***Например:***

***№ 1.****Физическое лицо приобрело объект недвижимости   
не зарегистрированный в территориальном органе по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок   
с ним. Земельный участок, на котором расположено данный объект, предоставлен физическому лицу в аренду. Следовательно, плательщиком соответствующих налогов и арендной платы за земельный участок признается физическое лицо, которому предоставлен данный земельный участок.*

***№ 2.****Физическое лицо приняло по наследству объект недвижимости после умершего 13 октября 2017 г. гражданина. Свидетельство о праве на наследство физическое лицо получило 20 апреля 2018 г. Плательщиком налога на недвижимость в отношении объекта, принятого по наследству, физическое лицо становится с ноября 2017 г.   
(с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором открыто наследство) пункт 3 статьи 189 НК РБ.*

 Плательщиками налога на недвижимость по общему правилу признаются организации, являющиеся собственниками капитальных строений (зданий, сооружений), их частей, а также организации,   
у которых объекты недвижимости находятся в хозяйственном ведении или оперативном управлении (в соответствии с [абзацем 2 части 1 пункта 1 статьи 185](consultantplus://offline/ref=382C6049161732DC701BC0888277FEDFC108AEA42050ABB55703B453679B318B35EDAA48A4AEA11122EFB746CFy5d2O) НК РБ)**.**

***Например.***

*У частного унитарного предприятия, учредителем которого является физическое лицо, в хозяйственном ведении находится объект недвижимости.*

*Плательщиком соответствующих налогов на объекты в данном случае является унитарное предприятие, которому объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения.*

Кроме того согласно [пункту 6 статьи 184](consultantplus://offline/ref=FBED0A474AFEDB14731CCE5C02FCF4BD4D10135A146F38A6C2C97E45C78C1A81708D252532AFB3ED8CB04CDEB2BEXBG) НК РБ по капитальным строениям (зданиям, сооружениям), их частям, подлежащим государственной регистрации, до их государственной регистрации плательщиком признается организация, у которой такие объекты состоят на учете (находятся на балансе).

***Например.***

*В марте 2018 г. общество по договору купли-продажи приобрело объект недвижимости и в марте приняло его на баланс. В мае 2018 г.   
в территориальном органе по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним зарегистрирован переход прав. С какой даты организация будет считаться плательщиком налогов по такому объекту?*

*В соответствии с НК РБ налог на недвижимость в отношении капитального строения полученного в течение года организации исчисляется на 1-е число первого месяца квартала, следующего   
за кварталом, в котором такое имущество было получено. В нашем случае объект недвижимости общество приняло на баланс в марте 2018 г., т.е. в I квартале. Поэтому организация будет считаться плательщиком налога на недвижимость с 1-го месяца II квартала,   
т.е. с апреля 2018 г. Не имеет значения, когда зарегистрировали переход прав.*

**Особенности включения отдельных категорий объектов.**

Согласно пункту 3 статьи 302 НК РБ уплата единого налога   
для производителей сельскохозяйственной продукции заменяет уплату налогов, сборов (пошлин), арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности. Таким образом, организации в период применения единого налога не признаются плательщиками налога на недвижимость, в том числе в отношении неиспользуемых (неэффективно используемых) капитальных строений, земельного налога, а также не уплачивают плату за земельные участки, находящиеся в государственной собственности. По рекомендациям инспекции Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь по Минской области и Министерства финансов объекты организаций, применяющих единый налог не следует включать в перечень.

Объекты незавершенного строительства не подлежат включению   
в перечень, поскольку их строительство не завершено и не произведена регистрация в качестве капитального строения (здания, сооружения)   
в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав   
на него и сделок с ним.

Капитальные строения (здания, сооружения), законсервированные   
в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, освобождаются от налога на недвижимость без каких-либо ограничений (пункт 7 статьи 186 НК РБ).

Согласно пункту 24 Положения о порядке консервации основных средств, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 мая 2003 г. № 683, решение о консервации имущества, относящегося к основным средствам и находящегося в частной собственности, принимается в порядке, установленном собственником, по согласованию с райгорисполкомом, на территории которого находятся основные средства, сроков их консервации, с последующим уведомлением облисполкома. В случаях нарушения указанного пункта Положения в части неуведомления облисполкома, объекты недвижимости не подпадают под законсервированные в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь и подлежат включению в перечень.

**Исключение объектов недвижимости из перечня.**

Исключаются объекты недвижимости из перечня в случаях*:*

– вовлечения их в хозяйственный оборот (пункт 7 Положения   
№ 957);

– сноса (уничтожения);

– отнесения к критериям, установленным в решении Минского областного Совета депутатов от 29 июня 2016 г. № 143.

Исключение объектов из перечня является административной процедурой, осуществляемой облисполкомом.

В случае представления заявления об исключении объектов недвижимости из перечня, в котором не соблюдены требования   
к его форме или содержанию, уполномоченный орган (в данном случае райгорисполком) вправе отказать в принятии такого заявления (пункт 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 года   
«Об основах административных процедур»). Отказ в принятии заявления заинтересованного лица принимается уполномоченным органом (райгорисполкомом) в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления в виде административного решения с возвращением приложенных к заявлению документов, за исключением случаев подачи заявления в электронной форме ([пункт 5 статьи 17](consultantplus://offline/ref=D8F8B41B02E7E9919B10218EBEA644DB215BBB5ECD009E34ECBE93719691DD63B8805542A8252CD78D4EC0B9C3fA4CI) Закона). Несоблюдение требования в части формы или срока отказа является нарушением законодательства об административных процедурах, влекущим,   
в том числе, возможность применения административной ответственности.