ПЕРВЫЙ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ –
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ФИНАНСОВ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Тел.:(812) 539-52-23
E-mail: predsedatel-kf@lenreg.ru

12 НОЯ 2026 № 08-4556/2020-0-11

На № _____ от _____

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М.Бебенину

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия
12 НОЯ 2026
№ 7Э11-1/26-060

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области направляю на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона "О внесении изменения в статью 3-1 областного закона "О налоге на имущество организаций".

В соответствии со статьей 20 Устава Ленинградской области прошу провести внеочередное заседание Законодательного собрания Ленинградской области 25 ноября 2026 года.

Приложение:

1. Проект областного закона "О внесении изменения в статью 3-1 областного закона "О налоге на имущество организаций" на 1 л.
2. Обоснование необходимости приятия областного закона на 3 л.
3. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.
4. Перечень законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения и дополнения которых потребует принятие областного закона, на 1 л.
5. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона, на 1 л.
6. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.

Исполняющий обязанности
Губернатора Ленинградской области
Первый вице-губернатор Ленинградской области –
заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области – председатель комитета
финансов Ленинградской области Р.Марков

Тоноян М.Р.
539 41 21

ПРОЕКТ

Вносится Губернатором
Ленинградской области

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 3^1 областного закона «О налоге на имущество организаций»

Статья 1

Внести в статью 3^1 областного закона от 25 ноября 2003 года № 98-оз «О налоге на имущество организаций» изменение, изложив часть 4 в следующей редакции:

«4. Налоговая база как кадастровая стоимость имущества определяется в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении следующих видов недвижимого имущества:

административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, включенные в перечень объектов недвижимого имущества, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

жилые помещения, жилые строения, многоквартирные дома, наемные дома, садовые дома, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов), указанных в абзаце втором части 4 настоящей статьи, при условии, что площадь указанных объектов составляет свыше 500 кв.м.».

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу с 1 января 2027 года.

Губернатор
Ленинградской области А. Дрозденко

Председатель
Леноблкомимущества
М.Р. Тоноян

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ
принятия областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»

В соответствии с поручениями Президента Российской Федерации от 18.04.2026 № Пр-945 и от 23.04.2026 № Пр-1005 субъектам Российской Федерации поручено обеспечить сокращение дефицита консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации.

Во исполнение указанных поручений Президента Российской Федерации распоряжением Правительства Ленинградской области от 22.05.2026 № 289-р (в редакции распоряжения от 20.10.2026 № 681-р) в Ленинградской области утверждена «Программа по оздоровлению государственных (муниципальных) финансов Ленинградской области» (далее – Программа оздоровления) в целях повышения устойчивости консолидированного бюджета Ленинградской области, в том числе за счет увеличения доходной части бюджета путём расширения перечня объектов капитального строительства, облагаемых налогом на имущество организаций от кадастровой стоимости, снижение площади объектов в целях налогообложения.

В целях достижения целей Программы оздоровления разработан проект областного закона «О внесении изменений в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» (далее – законопроект).

В соответствии с п. 1 ст. 372 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) налог на имущество организаций устанавливается НК РФ и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с НК РФ законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. На территории Ленинградской области налог на имущество организаций введен с 01.01.2004 областным законом от 25.11.2003 № 98-оз «О налоге на имущество организаций» (далее – Закон № 98-оз).

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 374 НК РФ объектами налогообложения по налогу на имущество организаций признаются недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации и принадлежащее организациям на праве собственности или праве хозяйственного ведения, а также полученное по концессионному соглашению, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с п. 2 ст. 375 НК РФ, если иное не предусмотрено ст. 378 и 378.1 НК РФ.

Необходимо отметить, что согласно пп. 2 п. 2 ст. 406 НК РФ в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК РФ, налоговая ставка по налогу на имущество физических лиц (местный налог) устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размере, не превышающем 2 процента.

В отношении отдельных объектов недвижимого имущества налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового

Председатель
Леноблкомимущества
М.Р. Тоноян

периода, с учетом особенностей, предусмотренных ст. 378.2 НК РФ (п. 2 ст. 375 НК РФ).

Виды объектов, налоговая база в отношении которых определяется как их кадастровая стоимость, перечислены в п. 1 ст. 378.2 НК РФ.

Устанавливая налог, законодательные органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных настоящей главой, и порядок уплаты налога. При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы основания и порядок их применения налогоплательщиками (п. 2 ст. 372 НК РФ).

На территории Ленинградской области налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также в отношении объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства (ч. 3 ст. 3-1 Закона № 98-оз),

- торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1 000 кв.м и помещений в них, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со ст. 378.2 НК РФ, а также в отношении жилых помещений (ч. 4 ст. 3-1 Закона № 98-оз).

Нормативной основой для предлагаемых изменений служит пункт 2 статьи 372 НК РФ, который прямо предусматривает возможность установления субъектами Российской Федерации особенностей определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимости. В том числе указанная норма позволяет исключить ограничение по площади в отношении объектов, облагаемых налогом на имущество организаций по кадастровой стоимости.

Законопроектом предлагается расширить перечень объектов недвижимого имущества организаций, в отношении которых налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости, включив административно-деловые центры, а также жилые помещения, жилые строения, многоквартирные дома, наемные дома, садовые дома, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства. Наряду с этим предлагается снижение порога площади облагаемого имущества.

При подготовке законопроекта была проведена оценка правоприменительной практики субъектов Северо-Западного федерального округа, в рамках которой установлено, что в большинстве регионов в отношении административно-деловых центров и помещений в них применяется налогообложение по кадастровой стоимости. Кроме того, анализ показал, что в ряде субъектов округа порог по площади объектов варьируется от 50 кв.м. и выше, либо отсутствует.

Председатель
Леноблкомимущества
М.Р. Тоноян

Предлагаемые изменения призваны исключить формирование нулевой налоговой базы в отношении старых и существенно амортизированных объектов – при расчете налога исходя из среднегодовой стоимости их остаточная стоимость зачастую приближается к нулю, в результате чего такие объекты практически не генерируют налоговых поступлений. Применение кадастровой стоимости, которая объективно отражает реальную рыночную ценность имущества, позволит сформировать стабильный и прогнозируемый источник дохода бюджета. Кроме того, расширение перечня объектов, облагаемых по кадастровой стоимости, обеспечит вовлечение в налоговый оборот значительного объема недвижимости, ранее не подпадавшей под данный режим налогообложения. Это также будет способствовать устранению диспропорции между крупным и малым бизнесом за счет выравнивания налоговой нагрузки на единицу площади (1 кв.м) коммерческой недвижимости. Параллельно реализация предлагаемых мер создаст экономические стимулы для использования неэксплуатируемых площадей и повысит общую эффективность оборота недвижимого имущества.

Таким образом, предлагаемые изменения направлены на совершенствование регионального порядка определения налоговой базы по налогу на имущество организаций, использование предусмотренных налоговым законодательством полномочий субъекта Российской Федерации и укрепление доходной базы бюджета Ленинградской области.

Председатель Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом М.Р. Тоноян

СПРАВКА

о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования

1. Налоговый кодекс Российской Федерации.

2. Федеральный закон от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

3. Областной закон Ленинградской области от 25 ноября 2003 года № 98-оз «О налоге на имущество организаций».

Председатель Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом М.Р. Тоноян

ПЕРЕЧЕНЬ

законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения и дополнения которых потребует принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» не потребует отмены, изменения или дополнения областных законов.

Председатель Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом М.Р. Тоноян

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»

Для реализации областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» потребуется разработка и принятие постановления Правительства Ленинградской области «Об определении Перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2027 год».

Председатель Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом М.Р. Тоноян

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» не потребует дополнительных затрат средств областного бюджета Ленинградской области.

Вместе с тем прогнозируется положительный бюджетный эффект в виде дополнительных налоговых доходов консолидированного бюджета Ленинградской области.

Председатель Ленинградского
областного комитета по управлению
государственным имуществом М.Р. Тоноян