

УДК 658.14

*А. В. Мосинцев*

ФГБОУ «Волжский государственный университет водного транспорта»,  
Нижний Новгород, e-mail: mosintsev33@yandex.ru

## **ОСОБЕННОСТИ ВЫБИТИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕИСПОЛЪЗУЕМЫХ В ПРОИЗВОДСТВЕННОМ ПРОЦЕССЕ**

**Ключевые слова:** расходы, оптимизация, налоговые платежи, оценка, кадастровая стоимость, продажа, собственник имущества, финансовый результат.

В статье рассматриваются проблемы снижения расходов компании, являющейся собственником имущества и земельных участков, путём списания или выбытия неиспользуемых активов. Определяются основные направления работы предприятия при анализе дальнейшей судьбы объекта. На сегодняшний день налоговые платежи по налогу на имущество начисляются до даты снятия списанного объекта с государственного кадастрового учёта. Кроме того реализация имущества на открытых аукционах даже по минимальной цене может быть выгоднее для компании, чем его списание. В работе предложено реализовать организационную систему контроля за прекращением права собственности на оптимизируемое имущество путём создания на постоянной основе в компании Комиссии по выбытию активов. Реализация данных предложений позволила предприятию снизить свои расходы на выбытие только одного неиспользуемого актива на 2696,6 тыс. рублей.

*A. V. Mosintsev*

Volga State University of Water Transport, Nizhny Novgorod,  
e-mail: mosintsev33@yandex.ru

## **FEATURES OF DISPOSAL OF REAL ESTATE OBJECTS UNUSED IN THE PRODUCTION PROCESS**

**Keywords:** expenses, optimization, tax payments, valuation, cadastral value, sale, property owner, financial result.

The article discusses the problems of reducing the costs of a company that owns property and land plots by writing off or disposing of unused assets. The main directions of the enterprise's work are determined when analyzing the future fate of the object. To date, property tax payments are accrued until the date of removal of the written-off object from the state cadastral registration. In addition, the sale of property at open auctions, even at the lowest price, may be more profitable for the company than its write-off. The paper proposes to implement an organizational system of control over the termination of ownership of the optimized property by creating an Asset Disposal Commission on a permanent basis in the company. The implementation of these proposals allowed the company to reduce its costs for disposal of unused assets by 2696.6 thousand rubles.

### **Введение**

Расходы являются неотъемлемой частью любого бизнеса, без которых невозможно осуществлять оперативную и коммерческую деятельность, приглашать высококвалифицированных специалистов и так далее. Однако для обеспечения рентабельности работы организации требуется, чтобы расходы были эффективными, и вложенные финансовые средства приносили прибыль. Руководитель и сотрудники предприятия должны на постоянной основе анализировать существующие издержки для поиска мероприятий по их оптимизации. Немаловажной составляющей частью расходов предприятия являются налоговые платежи.

**Цель исследования** состоит в выработке предложений по созданию организационной системы контроля за прекращением права собственности на оптимизируемое имущество путём создания на постоянной основе в компании Комиссии по выбытию активов.

### **Материалы и методы исследования**

Для исследования были использованы данные по имущественному комплексу Горьковской железной дороги – филиала ОАО «РЖД», а также информационные ресурсы Федеральной налоговой службы Российской Федерации. Они были изучены с помощью методов статистического анализа, изучения и обобщения, а также сравнения.

### Результаты исследования и их обсуждение

С учётом вносимых в действующее законодательство изменений ужесточаются требования к уплате налоговых платежей на объекты недвижимого имущества юридических лиц, в связи с чем необходимо осуществлять постоянный мониторинг использования объектов, находящихся в собственности [1].

Большинство российских предприятий и учреждений являются собственниками объектов недвижимого имущества. Эти объекты недвижимого имущества учитываются на балансе организаций и в соответствии со статьёй 374 НК РФ являются объектами налогообложения [2].

В соответствии со статьёй 375 Налогового кодекса налоговая база по налогу на имущество определяется как среднегодовая величина имущества – по его остаточной стоимости, установленной согласно утверждённым правилам ведения бухгалтерского учёта, утвержденным в учётной политике организации.

Однако, начиная с 2016 года, на основании ст. 378.2 Налогового кодекса налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, в отношении таких видов объектов, как:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, запроектируемые в соответствии с документами или фактически используемые (не менее 20 % площади) для размещения торговых объектов, офисных помещений, объектов бытового обслуживания и общепита.

Перечень объектов, налоговая база по которым исчисляется как кадастровая стоимость, устанавливается решениями региональных властей.

С течением времени учитываемые на балансе объекты недвижимости подвергаются физическому и моральному износу, перестают использоваться в технологическом процессе организации, приносить ей прибыль и становятся неэффективными активами компании [3]. В результате, такие объекты списываются с бухгалтерского учёта и демонтируются. То есть в бухгалтерском учёте объекта нет, физически объект также отсутствует и, казалось бы, всё: нет объекта – нет проблем...

Однако, за собственником в органах Росреестра учитывается зарегистрирован-

ное право собственности, данные о которых с установленной периодичностью передаются в налоговые органы. Сравнив полученную от Росреестра информацию о зарегистрированных правах на объекты с представленной предприятием налоговой декларации, выносятся предписания о нарушениях в сфере налогообложения и о полноте предоставленных сведений.

Например, в 2017 году на официальном сайте Федеральной налоговой службы были размещены разъяснения для физических лиц о том, что датой прекращения налогообложения разрушенного объекта недвижимости (здания, строения, сооружения, помещения) признается дата снятия такого объекта с государственного кадастрового учёта, полученная налоговыми органами из органов Росреестра.

Для юридических лиц в настоящее время остро стоит вопрос налогообложения по неиспользуемым и списанным объектам, налоговая база которых определяется исходя из кадастровой стоимости [4]. Перечень такого имущества был обозначен в данной статье ранее.

Как пример, в 2007 году были демонтированы и списаны с баланса три объекта:

- магазин площадью 61,5 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, Семеновский район, р.п. Сухобезводное;

- магазин площадью 81,7 кв.м., расположенный по адресу: Нижегородская область, ст. Керженец;

- магазин площадью 12,81 кв.м., расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Гороховецкая, 58.

При этом с кадастрового учёта данное имущество снято не было. В результате, эти магазины в 2018 году попали в Перечень имущества, налоговая база по которому исчисляется по кадастровой стоимости. Величина кадастровой стоимости была определена только, исходя из данных Росреестра о площади, местоположении и назначении объекта, не учитывая его фактического физического состояния. И уже в 2018 году организации – собственнику указанных объектов поступили требования из налоговой инспекции о необходимости представить по данным объектам дополнительные налоговые декларации, а также заплатить налоги исходя из их кадастровой стоимости в размере 123,8 тыс. рублей, начиная с 1 января 2018 г и штраф 24,7 тыс. рублей. Учитывая, что данные объекты были сняты с кадастро-

вого учёта только в декабре 2020 г. дополнительные расходы компании за три последних года составили 396,1 тыс. рублей.

Чтобы избежать подобных неожиданных ситуаций, необходимо своевременно проводить работу по прекращению права собственности на ликвидированный объект. Тем более, процедура по снятию с кадастрового учёта объекта недвижимого имущества значительно усложнилась.

Согласно пункту 2 статьи 55.30 Главы 6.4. Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик обеспечивает подготовку проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства в качестве самостоятельного документа, за исключением случаев, предусмотренных частями 3 и 8 настоящей статьи. Подготовка проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства осуществляется специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования, сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в области архитектурно-строительного проектирования. [5]

Проект организации работ по сносу объекта капитального строительства должен удовлетворять требованиям к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства утвержденным Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2019 г. № 509 «Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства».

Вместе с тем, проект организации работ по сносу объекта капитального строительства не требуется, если до 4 августа 2018 г. начаты работы по сносу такого объекта, не связанному с реконструкцией или строительством нового объекта на месте снесенного.

Согласно пункту 9 статьи 55.31 главы 6.4 ГрК РФ в целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения объекта капитального строительства или в случае, если объект капитального строительства расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муници-

пального района, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в соответствующий орган местного самоуправления посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства не позднее, чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства.

Согласно пункту 12 статьи 55.31 главы 6.4 ГрК РФ застройщик или технический заказчик не позднее семи рабочих дней после завершения сноса объекта капитального строительства подает на бумажном носителе посредством личного обращения в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства, или в случае, если такой земельный участок находится на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в соответствующий орган местного самоуправления посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства.

Уведомление о планируемом сносе, а также уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства, должно быть составлено по форме, приведенной в Приложении № 1 к Приказу Минстроя России от 24 января 2019 г. № 34/пр «Об утверждении форм уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства», с приложением проекта организации работ по сносу и материалов обследования объекта капитального строительства, в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта

Из вышеперечисленного мы видим, что если бы специалистами компании работы по снятию с кадастрового учёта были организованы своевременно и завершены до августа 2018 г, то расходы на их реализацию составили не более 5 тыс. рублей – стоимость услуг кадастрового инженера. И вся процедура заняла бы не более трёх недель.

Таким образом, потратив 15 тыс. рублей по указанным выше трём магазинам можно

было бы избежать необходимости уплаты налога на имущество и штрафа за отсутствующие объекты в размере 396,1 тыс. рублей. Учитывая же, что с каждым годом все больше и больше регионов Российской Федерации переходят на налогообложение по кадастровой стоимости, а также то, что расширяются и сами перечни таких объектов, у организаций возрастают риски по несению необоснованных расходов, которых можно избежать своевременно прекратив право собственности на демонтированный и списанный объект [6].

Рассмотрим ещё один пример, который касается выбытия актива.

В собственности компании находилось здание бывшего локомотивного депо общей площадью 1204,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Янаул, ул. Станционная, 1а. Остаточная стоимость объекта по состоянию на 1 мая 2018 года составляла 2247,6 тыс. рублей. За период 2020 год и 4 месяца 2021 года расходы на его содержание (только в виде налогов и амортизации) составили 98,6 тыс. рублей.

Учитывая отсутствие производственной необходимости в дальнейшей эксплуатации здания, было принято решение о его списании и демонтаже. Однако, при рассмотрении представленного комплекта документов на Комиссии по выбытию активов отмечено, что общие издержки компании составят не менее 2993,2 тыс. рублей, из которых 2247,6 тыс. рублей – отражение остаточной стоимости здания и 745,6 тыс. рублей – расходы на его демонтаж и утилизацию мусора (в соответствии с требованиями закона от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ в случае несоблюдения требований в области охраны окружающей среды при утилизации отходов на юридическое лицо накладывается штраф в размере до 250 тыс. рублей) [7].

В результате было принято решение организовать поиск потенциальных покупателей на неиспользуемый объект. После проведения оценки рыночной стоимости объекта и организации открытого аукциона здание было продано за 2005,0 тыс. рублей [8].

Если рассматривать эффективность совершённой сделки купли-продажи, то на первый взгляд, для компании она не выгодна, но давайте озвучим немного цифр:

а) отрицательный финансовый результат от продажи объекта составил 280,1 тыс. рублей:

- 22,5 тыс. рублей – расходы на оценку рыночной стоимости;

- 15 тыс. рублей – расходы на проведение аукциона и рекламу;

- 2247,6 тыс. рублей – отражение списания остаточной стоимости объекта;

- 2005,0 тыс. рублей – доходы от продажи здания на торгах;

$2005 - (22,5 + 15 + 2247,6) = - 280,1$  тыс. рублей

б) отрицательный финансовый результат от списания объекта составил 2976,7 тыс. рублей:

- 2247,6 тыс. рублей – отражение списания остаточной стоимости объекта;

- 745,6 тыс. рублей – расходы на демонтаж здания и утилизацию мусора;

- 3,5 тыс. рублей – расходы на получение заключения кадастрового инженера об отсутствии объекта;

- 20,0 тыс. рублей – доходы от оприходования годных полезных остатков;

$20 - (2247,6 + 745,6 + 3,5) = - 2976,7$  тыс. рублей.

### Заключение

Таким образом, в первом случае в связи с отсутствием организованного на должном уровне контроля за прекращением права собственности компании дополнительные расходы составили 380 тыс. рублей, во втором случае в результате принятия верного управленческого решения компания снизила свои расходы на выбытие неиспользуемого актива на 2696,6 тыс. рублей.

Для повышения эффективности компании при принятии решения о выбытии объектов недвижимого имущества, неиспользуемых в производственном процессе, предлагаем создать Комиссию по выбытию активов, на заседаниях которых рассматривать вопросы:

- определение финансового результата при списании и демонтаже объекта, а также возможности его реализации;

- рассмотрение предложений в части оптимизации существующих процедур списания;

- заслушивание отчётов ответственных исполнителей о своевременном прекращении права на списанные и демонтированные объекты.

В состав Комиссии в обязательном порядке включаются специалисты имущественного и юридического блоков, бухгалтерии и балансодержателей объектов [9].

*Библиографический список*

1. Измайлова М.А. Налоговая нагрузка хозяйствующих субъектов и условия её определяющие // *Universum: экономика и юриспруденция*. 2015. № 8 (19).
2. Федеральный закон от 5.08.2000 № 117-ФЗ «О введении в действие части второй Налогового кодекса Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации о налогах». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12120408> (дата обращения: 15.11.2021).
3. Anesa M., Gillespie N., Spee A.P., Sadiq K. The legitimation of corporate tax minimization. *Accounting, Organizations and Society*, In press, corrected proof, Available online 3. November 2018.
4. Новиков В.В., Шаховская Л.С. Возможности снижения налоговой нагрузки для промышленных предприятий // *Экономический анализ: теория и практика*. 2014. № 35 (386).
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12138258> (дата обращения: 15.11.2021).
6. Reingewertz Ya. Corporate taxes and vertical tax externalities: Evidence from narrative federal tax shocks // *Regional Science and Urban Economics*. January 2018. Volume 68. P. 84-97.
7. Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/77686443> (дата обращения: 15.11.2021).
8. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12112509> (дата обращения: 15.11.2021).
9. Каравашкина Р.И., Мосинцев А.В. Особенности управления имущественным комплексом на примере транспортного предприятия: учебно-методическое пособие. Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВО «ВГУВТ», 2021. 76 с.
10. Higgins K.L. *Economic Growth and Sustainability*. Academic Press, 2015. 228 p.
11. Burke P.Y. Budgets. *Technical Career Survival Handbook*. 2017. P. 191-193.
12. Klaassen P., Idzard van Eeghen, *Economic capital. How It Works and What Every Manager Needs to Know*. Elsevier Science, 2009. 304 p.
13. Kumar R. Principles of cash flow estimation. *Valuation*, 2016. P. 119-143.
14. Zaman Q.U., Hassan M.K., Akhter W., Meraj M.A. From interest tax shield to dividend tax shield: A corporate financing policy for equitable and sustainable wealth creation // *Pacific-Basin Finance Journal*. December 2018. Vol. 52. P. 144-162.
15. Иванова Е.В. Методика и методы оптимизации налогообложения как способа снижения налоговой нагрузки предприятия // *Вестник СИБИТа*. 2016. № 3 (19).
16. Гончаренко Л.И. и др. Налоговые методы повышения эффективности инвестиционных проектов: монография / Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. М.: РУСАЙНС, 2016. 171 с.
17. Ордынская Е.В. Трансформация налоговой системы в период кризиса: российский и зарубежный опыт: монография. М.: Проспект, 2017. 110 с.
18. Пименов Н.А., Родионов Д.Г. *Налоговый менеджмент: учебник для академического бакалавриата: для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям* / под ред. Н.А. Пименова; Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. М.: Юрайт, 2017. 305 с.