



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 24.12.2014 Время 18:02  
№686306-6; 1.1



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

« 24 » декабря 20 14 г.

№ 8711п-П13

МОСКВА

О внесении проекта федерального закона  
"О внесении изменений в статью 396  
Налогового кодекса Российской Федерации"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации".

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 10 л.
  2. Пояснительная записка к законопроекту на 4 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию, на 1 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию, на 1 л.
  6. Распоряжение Правительства Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации

Д.Медведев



Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект

№ 686306-6

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации

#### Статья 1

Внести в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340; 2007, № 31, ст. 4013; 2009, № 48, ст. 5733; 2010, № 31, ст. 4198; 2013, № 30, ст. 4081) следующие изменения:

1) пункт 15 изложить в следующей редакции:

"15. Исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом следующих коэффициентов:

1) коэффициента 2:

в течение двухлетнего срока по истечении одного года с момента предоставления из государственной или муниципальной собственности земельного участка для жилищного строительства или установления для земельного участка вида разрешенного использования,

предусматривающего жилищное строительство, до государственной регистрации прав на построенный жилой дом (или получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом) в отношении земельных участков, предоставленных из государственной или муниципальной собственности организациям или физическим лицам на условиях осуществления на них жилищного строительства (кроме земельных участков, предоставленных физическим лицам для индивидуального жилищного строительства) и юридическим лицам и физическим лицам, являющимся индивидуальными предпринимателями, для индивидуального жилищного строительства;

при осуществлении проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства в течение двухлетнего срока по истечении одного года с момента предоставления из государственной или муниципальной собственности земельного участка для жилищного строительства или установления для земельного участка вида разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке документации по планировке территории и получения предусмотренного проектной документацией

разрешения на строительство объектов, входящих в состав первого этапа строительства на территории застройки.

В отношении земельных участков, которые были приобретены в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства и в отношении которых для исчисления суммы налога до 1 января 2016 года применялся коэффициент 2, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 в течение двухлетнего срока с 1 января 2016 года и до государственной регистрации прав на построенный жилой дом (или получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом).

В случае, если до истечения двухлетнего срока, указанного в абзаце втором подпункта 1 настоящего пункта, соответствующее жилищное строительство завершено и осуществлена государственная регистрация прав на построенный объект недвижимости (получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом), а при комплексном освоении территории в целях жилищного строительства - в указанный двухлетний срок утверждена в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке документация по планировке территории и получено

разрешение на строительство объектов, входящих в состав первого этапа строительства на территории застройки, сумма налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке;

2) коэффициента 4:

в течение двухлетнего срока по истечении трех лет с момента предоставления из государственной или муниципальной собственности земельного участка для жилищного строительства или установления для земельного участка вида разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, до государственной регистрации прав на построенный жилой дом (или получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом) в отношении земельных участков, предоставленных организациям или физическим лицам из государственной или муниципальной собственности на условиях осуществления на них жилищного строительства (кроме земельных участков, предоставленных физическим лицам для индивидуального жилищного строительства) и юридическим лицам и

физическим лицам, являющимся индивидуальными предпринимателями, для индивидуального жилищного строительства;

при осуществлении проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства в течение двухлетнего срока по истечении трех лет с момента предоставления из государственной или муниципальной собственности земельного участка для жилищного строительства или установления для земельного участка вида разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, до государственной регистрации прав на все объекты (или получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в случае, если этими объектами являются многоквартирные жилые дома), входящие в состав первого этапа строительства на территории застройки, и получения предусмотренного проектной документацией разрешения на строительство объектов, входящих в состав второго и третьего этапов строительства на территории застройки.

В отношении земельных участков, которые приобретены в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства и в отношении которых для исчисления суммы налога до 1 января 2016 года применялся коэффициент 2, исчисление суммы налога производится с учетом

коэффициента 4 в течение двухлетнего срока по истечении двух лет с 1 января 2016 года и до государственной регистрации прав на построенный жилой дом (или получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом).

В случае, если до истечения двухлетнего срока, указанного в абзаце втором подпункта 2 настоящего пункта, соответствующее жилищное строительство завершено и осуществлена государственная регистрация прав на построенный объект недвижимости (или получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом), а при комплексном освоении территории в целях жилищного строительства - в указанный двухлетний срок осуществлена государственная регистрация прав (или получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом) на все объекты, входящие в состав первого этапа строительства на территории застройки, и получено разрешение на строительство объектов, входящих в состав второго и третьего этапов строительства на территории застройки, сумма налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 2, признается суммой излишне уплаченного налога и

подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке;

3) коэффициента 6:

по истечении пяти лет с момента предоставления из государственной или муниципальной собственности земельного участка для жилищного строительства или установления для земельного участка вида разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, до государственной регистрации прав на построенный жилой дом (или получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом) в отношении земельных участков, предоставленных организациям или физическим лицам из государственной или муниципальной собственности на условиях осуществления на них жилищного строительства (кроме земельных участков, предоставленных физическим лицам для индивидуального жилищного строительства) и юридическим лицам и физическим лицам, являющимся индивидуальными предпринимателями, для индивидуального жилищного строительства;

при осуществлении проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства в течение двухлетнего срока по

истечении пяти лет с момента предоставления из государственной или муниципальной собственности земельного участка для жилищного строительства или установления для земельного участка вида разрешенного использования, предусматривающего жилищное строительство, до государственной регистрации прав на все объекты (или получения разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае, если этими объектами являются многоквартирные жилые дома), входящие в состав второго и третьего этапов строительства на территории застройки.

В отношении земельных участков, которые приобретены в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства и в отношении которых для исчисления налога до 1 января 2016 года применялся коэффициент 2, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 6 по истечении четырех лет с 1 января 2016 года и до государственной регистрации прав на построенный жилой дом (или получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом).

В случае, если до истечения двухлетнего срока соответствующее жилищное строительство завершено и осуществлена государственная

регистрация прав на построенный объект недвижимости (или получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае, если этим объектом является многоквартирный жилой дом), а при комплексном освоении территории в целях жилищного строительства - в двухлетний срок осуществлена государственная регистрация прав на все объекты (или получены разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в случае, если этими объектами являются многоквартирные жилые дома), входящие в состав второго и третьего этапа строительства на территории застройки, сумма налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 4, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке.

Предусмотренный настоящим пунктом порядок исчисления суммы налога применяется как к земельным участкам, которые предоставлены из государственной или муниципальной собственности для жилищного строительства или для которых установлен вид разрешенного использования, предусматривающий жилищное строительство, так и к земельным участкам, образованным из состава таких земельных участков, в том числе из состава земельных участков, предоставленных для жилищного строительства до 1 января 2015 года.";

2) пункт 16 изложить в следующей редакции:

"16. В отношении земельных участков, предоставленных в собственность физическим лицам для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 5 по истечении десяти лет с момента предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства до государственной регистрации прав на построенный жилой дом."

## Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2016 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по соответствующему налогу.

Президент  
Российской Федерации



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации" разработан в соответствии с планом мероприятий ("дорожной картой") "Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства", утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р, а также во исполнение поручений Правительства Российской Федерации от 16 января 2014 г. № ДК-П19-13пр (пункт 7) и от 20 мая 2014 г. № ДК-П9-89пр (пункт 5.2) в целях стимулирования собственников земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (далее - земельные участки жилищного фонда), к оформлению прав на построенные на таких земельных участках объекты жилого фонда или завершению строительства таких объектов, в случае если их строительство не завершено в течение определенного периода.

В соответствии с данными Росреестра в Российской Федерации в собственности юридических и физических лиц в большом количестве находятся земельные участки, предоставленные для жилищного строительства, на которых отсутствуют объекты капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке (см. таблицу).

Собственник	Предоставленные для жилищного строительства (кроме индивидуального) без объектов капитального строительства, единиц	Предоставленные для индивидуального жилищного строительства без объектов капитального строительства, единиц
юридические лица	57 776	141 156
физические лица	290 973	4 423 606

Наличие большого количества незастроенных земельных участков жилищного фонда не позволяет эффективно использовать земли населенных пунктов, приводит к уменьшению сбора имущественных налогов.

В настоящее время по незастроенным земельным участкам, предоставленным для жилищного строительства, существуют две основные проблемы:

на земельном участке не построен жилой дом;

на земельном участке построен жилой дом, но право на него не зарегистрировано в установленном порядке.

Причем необходимо отметить, что в собственности физических лиц находится большое количество земельных участков, предоставленных для жилищного строительства (не индивидуального жилищного строительства). В соответствии с существующей редакцией статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) к физическим лицам - собственникам таких земельных участков не применяется повышающий земельный налог коэффициент. Такая же ситуация по земельным участкам, предоставленным для индивидуального жилищного строительства, но находящимся в собственности юридических лиц.

Необходимо стимулировать собственников таких земельных участков либо использовать их по назначению, либо включать в оборот недвижимости.

Законопроектом предлагается скорректировать способ применения повышающих ставок налога на землю, предусмотренных статьей 396 Налогового кодекса, в зависимости от срока использования земельного участка под жилищное строительство с момента его предоставления или приобретения, а также наличия государственной регистрации прав на построенный на земельном участке жилой дом.

Так, в отношении земельных участков, предоставленных организациям или физическим лицам из государственной или муниципальной собственности на условиях осуществления на них жилищного строительства (кроме земельных участков, предоставленных физическим лицам для индивидуального жилищного строительства), а также в отношении земельных участков, предоставленных юридическим и физическим лицам, являющимся индивидуальными предпринимателями, для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога предлагается производить в течение 2 лет по истечении 1 года с момента предоставления земельного участка для жилищного строительства - с коэффициентом 2, в течение 2 последующих лет - с коэффициентом 4, а в последующие годы с коэффициентом 6 вплоть до момента регистрации прав на построенные жилые дома.

При этом, в отличие от существующей редакции статьи 396 Налогового кодекса, в новой редакции пункта 15 указанной статьи налогоплательщику - собственнику земельного участка, предоставленного под жилищное строительство, предоставляется 1 год без применения повышающего коэффициента для осуществления разрешительных процедур на застройку земельного участка.

Для комплексных застройщиков земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, устанавливается возможность признания суммы налога, уплаченного с учетом соответствующих повышающих коэффициентов, суммой излишне уплаченного налога и подлежащего зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическим лицам для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога предлагается производить с учетом коэффициента 5 по истечении 10 лет с момента предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства вплоть до государственной регистрации прав на построенный жилой дом. Указанные меры приведут к стимулированию правообладателей к застройке земельных участков, завершению строительства или включению в оборот незавершенным строительством жилых домов.

Предлагаемые нормы также будут стимулировать правообладателей объектов недвижимости в целях уменьшения размера земельного налога своевременно осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права на объекты недвижимости.

В краткосрочной перспективе принятие законопроекта приведет к увеличению поступления налога на землю, стимулированию собственников незастроенных земельных участков либо использовать их по назначению, либо включать в оборот недвижимости, а также стимулированию собственников построенных объектов недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке, к осуществлению государственной регистрации прав в установленном законодательством порядке.

В долгосрочной перспективе уменьшится количество незастроенных земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, и увеличится количество зарегистрированных объектов жилой недвижимости, что приведет к возврату сбора налога на землю на предыдущий уровень и повышению сборов налога на имущество.

Также законопроектом исключается возможность собственников земельных участков уходить от повышенного налогообложения путем

регистрации на земельном участке любого вида объекта недвижимости (кроме жилого дома) путем замены в пунктах 15 и 16 статьи 396 Налогового кодекса понятия "объект недвижимости" на "жилой дом". В соответствии с действующей редакцией пунктов 15 и 16 статьи 396 Налогового кодекса регистрация любого вида объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном для жилищного строительства, является основанием для прекращения применения повышенных ставок налогообложения, а также возврата налогоплательщику излишне уплаченной суммы налога, в случае если регистрация объекта недвижимости произошла в установленный трехлетний период для юридических лиц и физических лиц - индивидуальных предпринимателей.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive script, located in the lower right quadrant of the page.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 396**  
**Налогового кодекса Российской Федерации"**

Принятие федерального закона "О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Горюхи", is located in the lower right quadrant of the page.

## П Е Р Е Ч Е Н Ь

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу,  
приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием  
федерального закона "О внесении изменений в статью 396  
Налогового кодекса Российской Федерации"**

Принятие федерального закона "О внесении изменений в статью 396  
Налогового кодекса Российской Федерации" не потребует признания  
утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных  
законов.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Удовольствие" (Udovol'stvenno) with a flourish at the end.

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации,  
Правительства Российской Федерации и федеральных органов  
исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,  
приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием  
федерального закона "О внесении изменений в статью 396  
Налогового кодекса Российской Федерации"**

В связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации" не потребуется признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'И. В. Медведев'.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 23 декабря 2014 г. № 2659-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации".

2. Назначить заместителя Министра экономического развития Российской Федерации Королёва Павла Эдуардовича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации".

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев