



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

по делу №10/2015

Резолютивная часть оглашена: 04.09.2015

В полном объеме изготовлено: 18.09.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (Приказ от 14.04.2015 № 140, в редакции от 06.05.2015 № 176, от 17.06.2015 № 237, от 01.09.2015 № 329) в составе:

председатель Комиссии Волков С.Н., заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Жабокрик И.Л., начальник отдела контроля органов власти;
Смирнягина Л.В., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Бокша А.А., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Фартусова О.А., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

при участии:

в качестве ответчика: Законодательное Собрание Свердловской области (620031, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, 10, далее – Законодательное Собрание СО), <.....>;

в качестве заявителя: ЗАО «Дигона», действующее под торговой маркой Мебельный центр «Галерея 11» (620137, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 11, оф.201), представители: <.....>, <.....>;

в качестве заинтересованных лиц:

- Правительство Свердловской области (620031, г. Екатеринбург, пл. Октябрьская, 1, далее – Правительство СО), представитель <.....>;

- Управление Федеральной налоговой службы по Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Пушкина, 11, далее – УФНС России по СО), надлежаще извещено, представитель не прибыл;

- Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (620219, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111, далее – МУГИСО), представители <.....>, <.....>;

- Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Свердловской области (620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, далее – Уполномоченный по защите прав предпринимателей), (до перерыва) представитель <.....>, (после перерыва) <.....>;

- ООО «КП Мебельный центр «Эма» (620014, г. Екатеринбург, Верх-Исетский бульвар, д.13), представитель <.....>;

- ООО «Интер-Строй» (620012, г. Екатеринбург, пр-т Космонавтов, д. 41), (после перерыва) <.....>;

рассмотрев в рамках главы 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Закон о защите конкуренции**) дело № 10/2015 по признакам нарушения законодательным (представительным) органом государственной власти субъекта РФ в лице Законодательного Собрания СО пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в принятии Закона Свердловской области от 24.11.2014 № 100-ОЗ (принят Законодательным Собранием СО 18.11.2014), применение пункта 2 статьи 1 в части слов «общая площадь которых составляет свыше 5000 квадратных метров» создает на рынке недвижимости и связанных с ней услуг, дискриминационные условия деятельности хозяйствующих субъектов, являющихся налогоплательщиками регионального налога на имущество организаций,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 10/2015 возбуждено Приказом от 14.04.2015 № 140 и Определением от 14.04.2015 назначено к рассмотрению на 07.05.2015 с объявлением перерыва до 15.05.2015. Определениями от 15.05.2015 и 17.06.2015 рассмотрение дела отложено на 17.06.2015 и 06.07.2015, соответственно, с объявлением перерыва в заседании Комиссии до 13.07.2015. Определением от 13.07.2015 рассмотрение дела отложено на 02.09.2015 с объявлением перерыва в заседании Комиссии до 04.09.2015, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Основанием для возбуждения дела, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции, явилось заявление ЗАО «Дигона», действующего под торговой маркой Мебельный центр «Галерея 11», о нарушении антимонопольного законодательства (вх. № 01-3719 от 02.03.2015), перенаправленное в антимонопольный орган Уполномоченным по защите прав предпринимателей.

В заявлении ЗАО «Дигона» сообщено, что Постановлением Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1265-ПП определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость на 2015 год (далее – **Перечень налогоплательщиков**).

По мнению заявителя, данный Перечень сформирован таким образом, что не включает все сопоставимые объекты недвижимого имущества, расположенные в городе Екатеринбурге. В частности в него не включены мебельные центры: «Эма» (Верх-Исетский бульвар, 13), «Гулливер» (ул. 40 лет Комсомола, 38 н), «Архитектор» (ул. Малышева, 8), «Полтинник» (ул. Профсоюзная, 45), которые, по мнению заявителя, являются его конкурентами.

Кадастровая стоимость здания, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 11, принадлежащего заявителю, составляет 1 120 808,9 тыс. руб., в связи с чем, сумма регионального налога на имущество организации, подлежащего уплате в 2015 году составляет 11 208,1 тыс. руб.

Мебельный центр «Галерея 11» до 2015 года региональный налог на имущество организаций не уплачивал, поскольку применял упрощенную система налогообложения (гл. 26.2 Налогового кодекса РФ).

Формирование Перечня налогоплательщиков производилось на основании протокола комиссии МУГИСО от 25.12.2014 № 1.

Заявитель считает, что включение его объекта в Перечень налогоплательщиков создает преимущественные условия деятельности иным хозяйствующим субъектам,

располагающимся в объектах с аналогичной площадью, но не включенным в указанный Перечень.

Представитель ЗАО «Дигона», настаивая на своих требованиях, уточнил, что общество является собственником объекта недвижимости. В предшествующие годы общество, применяя «упрощенную систему налогообложения», не платило налог на недвижимое имущество.

С 2015 года в соответствии с Законом № 35-ОЗ и Постановлением Правительства СО от 18.12.2014 № 1155-ПП, заявитель обязан уплачивать налог на имущество, исходя из его кадастровой стоимости, с чем не согласен.

Заявитель считает, что формирование на 2015 год Перечня налогоплательщиков, осуществляется с нарушением антимонопольного законодательства, поскольку создана ситуация, когда от уплаты налога «освобождаются» хозяйствующие субъекты, владеющие аналогичными объектами недвижимости, с площадью 5000 кв.м. и менее, а также – площадью более 5000 кв.м., но не включенные в указанный Перечень, что позволяет им осуществлять хозяйственную деятельность в более благоприятных условиях.

Законодательным Собранием СО 07.05.2015 в письменных пояснениях (исх. № ЗС-2972) и представителем в заседании Комиссии сообщено, что установление общих принципов налогообложения находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (п. «и» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ), а законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке и пределах, определенных Налоговым кодексом РФ, вправе предусматривать особенности определения налоговой базы, налоговые льготы, основания и порядок их применения в отношении региональных налогов, к которым относится налог на имущество организаций (ст.ст. 12, 14, 372 и 378.2 НК РФ).

Закон Свердловской области от 27.11.2003 № 35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций» (далее – **Закон № 35-ОЗ**) регулирует налоговые правоотношения, и устанавливает налог на имущество организаций, а также предусматривает налоговые льготы и основания для их использования.

На основании пунктов 1 и 2 статьи 375 Налогового кодекса РФ налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, а в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса РФ.

Субъект Российской Федерации, согласно пункту 3 статьи 12 и пункту 2 статьи 372 Налогового кодекса РФ, вправе устанавливать особенности определения налоговой базы для отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса РФ, которой предусмотрены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении таких объектов перечень видов которых установлен пунктом 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ.

Законом Свердловской области от 24.11.2014 № 100-ОЗ внесены изменения в Закон № 35-ОЗ, который дополнен статьей 1-1, устанавливающей особенности определения налоговой базы в отношении таких отдельных видов объектов недвижимого имущества, как административно-деловые центры, торговые центры (комплексы), общая площадь которых составляет свыше 5000 квадратных метров, и помещения в них (п.1).

Законодательное Собрание СО считает, что статья 1-1 Закона № 35-ОЗ полностью воспроизводит положения части 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, уточняя лишь

размеры площадей таких видов объектов недвижимого имущества, как административно-деловые центры, торговые центры (комплексы), и помещений в них.

Правила установления и использования налоговых льгот закреплены в статье 56 Налогового кодекса РФ, в соответствии с которой льготами по налогам признаются предоставляемые отдельным категориям налогоплательщиков предусмотренные законодательством о налогах и сборах преимущества по сравнению с другими налогоплательщиками, включая возможность не уплачивать налоги, либо уплачивать их в меньшем размере, что заведомо не рассматривается в качестве дискриминационных условий деятельности.

Статьей 378.2 Налогового кодекса РФ предусмотрено, что для отдельных видов недвижимого имущества, перечень которых установлен пунктом 1 настоящей статьи, налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке.

При этом положениями статьи 378.2 Налогового кодекса РФ не закреплена необходимость определения законодательными (представительными) органами государственной власти субъекта РФ налоговой базы как кадастровой стоимости в отношении всех перечисленных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ видов недвижимого имущества. Ни в подпунктах 1 и 2 пункта 1, ни в подпунктах 3 – 5 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ не предусмотрены ограничения в отношении величины площади тех видов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость.

Таким образом, законодательные (представительные) органы государственной власти субъекта Российской Федерации имеют право на определение налоговой базы через кадастровую стоимость в отношении любого и каждого объекта, из перечисленных видов недвижимого имущества.

Также не противоречит положениям главы 30 Налогового кодекса РФ закрепление в законе субъекта Российской Федерации такого критерия как площадь вида недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Правительством СО в письменных пояснениях (вх. № 01-9752 от 07.05.2015, вх. № 01-12101 от 17.06.2015, вх. № 01-13033 от 01.07.2015) и представителем в заседании Комиссии сообщено следующее.

Критерии формирования перечня установлены пунктами 3, 4 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, согласно которым объектами налогообложения по данному налогу признаются отдельно стоящие здания (строения, сооружения), отвечающие хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения либо размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения либо в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В статье 1-1 Закона № 35-ОЗ объектами налогообложения признаются не только объекты недвижимого имущества, которые отвечают указанным условиям, но и общая площадь которых превышает 5000 кв.м.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации согласно пунктам 7 и 9 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, вид фактического использования данных объектов.

При этом, уполномоченным на формирование перечня, а также на определение вида фактического использования объектов недвижимости органом назначено МУГИСО (Постановление Правительства СО от 10.12.2014 №1139-ПП).

Приказом МУГИСО от 17.12.2014 № 5237 создана комиссия по формированию перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Правительством СО принято Постановление от 18.12.2014 № 1155-ПП, которым утвержден Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

Постановлением Правительства СО от 30.12.2014 № 1265-ПП утвержден на 2015 год Перечень налогоплательщиков, включающий 41 объект недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость.

Согласно письму Минфина России от 06.08.2014 № 03-05-04-01/38983 объекты недвижимого имущества, в отношении которых субъектом РФ могут быть установлены особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, поименованы в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, а условия признания объекта недвижимости административно-деловым центром, торговым центром (комплексом), офисом, торговым объектом, объектом общественного питания и бытового обслуживания установлены пунктами 3-5 данной статьи.

Иные условия признания объекта недвижимости административно-деловым центром, торговым центром (комплексом), офисом, торговым объектом, объектом общественного питания и бытового обслуживания действующим законодательством не установлены.

Порядок установления соответствия объектов таким условиям на территории Свердловской области определен статьей 1-1 Закона № 35-ОЗ, постановлениями Правительства СО от 10.12.2014 № 1139-ПП и от 18.12.2014 № 1155-ПП, приказом МУГИСО от 17.12.2014 № 5237.

Правительство Свердловской области считает, что объект недвижимости не признается административно-деловым центром, торговым центром (комплексом), в том смысле, какой придается этим понятиям статьей 378.2 Налогового кодекса РФ, то есть объектом налогообложения по налогу на имущество организаций, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и не подлежит включению в перечень пока в порядке, предусмотренным действующим законодательством, не установлено, что такой объект недвижимости отвечает указанным условиям.

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, признаваемые объектами налогообложения, не включенные в Перечень по состоянию на 01 января года налогового периода, согласно пункту 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Согласно письму Минфина России от 06.08.2014 № 03-05-04-01/38983 в перечень объектов недвижимого имущества должны быть включены объекты недвижимого имущества, информацией о которых располагает уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, Правительством СО сделан вывод, что признание объекта недвижимости административно-деловым центром, торговым центром (комплексом) в целях статьи 378.2 Налогового кодекса РФ осуществляется в соответствии с едиными критериями и порядком такого признания.

При этом объект недвижимости не может быть признан административно-деловым центром, торговым центром (комплексом) в целях статьи 378.2 Налогового кодекса РФ до момента установления его соответствия критериям, закрепленным в законодательстве, и только затем он может быть включен в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость.

В соответствии со статьями 382 и 386 Налогового кодекса РФ исчисление налога организаций, а также представление налоговых расчетов по авансовым платежам по налогу и налоговой декларации в налоговые органы по своему местонахождению, по местонахождению каждого своего обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс, а также по местонахождению каждого объекта недвижимого имущества возложено на налогоплательщиков.

Контроль за соблюдением законодательства о налогах и сборах, за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты (перечисления) в бюджетную систему Российской Федерации налогов и сборов, соответствующих пеней, штрафов в соответствии со статьей 30 Налогового кодекса РФ, статьей Закона РФ от 21.03.1991 № 943-1 и пунктом 1 Положения о Федеральной налоговой службе (утв. Постановлением Правительства РФ от 30.09.2004 № 506), относится к полномочиям налоговых органов.

Между тем, анализ различных сведений по 41 объекту, включенному в Перечень, налогоплательщиков показывает, что данные объекты (помещения в них) принадлежат, в целом, 294 юридическим и физическим лицам, однако, не исключено, что у данных налогоплательщиков находятся на балансе и те объекты недвижимого имущества, которые не включены в указанный Перечень.

Учитывая изложенное, произвести индивидуальный расчет налоговой нагрузки для каждого из 294 налогоплательщиков – владельцев отдельных помещений (или долей) только по тем объектам, которые включены в Перечень налогоплательщиков, не представляется возможным, поскольку в утвержденных формах налоговой отчетности отсутствуют данные о среднегодовой стоимости отдельных объектов. В налоговых декларациях расчет налоговой базы как среднегодовой стоимости производится в целом, по всем объектам принадлежащим налогоплательщику – юридическому лицу.

Практически, по каждому третьему объекту, владельцами было реализовано право, предоставленное статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

В результате этих действий налоговая база (кадастровая стоимость) по налогу на имущество организаций по 14 из 41 объекта (ТЦ «Семь ключей», ТЦ «Космос», ТЦ «На Восточной», ТЦ «Звездный», ТЦ «на Московской горке», ТЦ «Галерея», ТЦ «БУМ», ТЦ «Лимеранс», БЦ «Рифей», ТРЦ «Глобус», ТЦ «Антей», ТЦ «Актив - Парк», ТЦ «Парк - Хаус» и ТЦ «Галерея 11») сократилась в 4,6 раза (с 18,0 до 3,9 млрд. руб.).

Правительство СО предполагает, что налоговое бремя для некоторых налогоплательщиков существенно снизилось с учетом также и применения «пониженной» налоговой ставки в 1,0 %, установленной Законом № 35-ОЗ для налогоплательщиков – организаций, исчисляющих налог на имущество, исходя из кадастровой стоимости (при ставке, установленной для налогоплательщиков, исчисляющих налог на имущество организаций исходя из среднегодовой стоимости – в 2,2 %).

МУГИСО в письменных пояснениях (вх. № 01-13117 от 02.07.2015) и в заседании Комиссии поддержало позицию Правительства СО.

МУГИСО считает, что объект недвижимости не признается административно-деловым или торговым центром (комплексом) в том смысле, какой придается этим понятиям статьей 378.2 Налогового кодекса РФ, то есть объектом налогообложения по налогу на имущество организаций, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и не подлежит включению в перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, пока в порядке, предусмотренном действующим законодательством, не установлено, что такой объект недвижимости отвечает указанным условиям.

Так, например, указанным условиям не отвечают супермаркет «Кировский» площадью 6505,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Родонитовая, 4, и административное здание площадью 11 373,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Богданович, ул. Степана Разина, 62.

Единый классификатор Российской Федерации административно-деловых и торговых центров (комплексов) отсутствует. Реестр таких объектов на территории Свердловской области не ведется.

Имеющиеся в органах государственной власти Свердловской области информационные ресурсы не содержат необходимой систематизированной информации о назначении объектов капитального строительства и видах разрешенного использования земельных участков, которая позволила бы сформировать исчерпывающий перечень административно-деловых и торговых центров (комплексов).

Поэтому, перечень объектов недвижимого имущества формируется МУГИСО на основании имеющейся в распоряжении Министерства информации, подтверждающей соответствие объектов недвижимого имущества критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса РФ и статьей 1-1 Закона № 35-ОЗ.

При формировании перечня объектов недвижимого имущества в распоряжении Министерства имелась информация о 41 объекте недвижимости, включающая:

- кадастровый паспорт на здание, которым подтверждалось, что площадь объекта превышает 5000 кв.м;
- акт обследования фактического использования данного объекта недвижимости, в котором отражались сведения о фактическом использовании (назначении) площади здания;
- письмо филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области о площади объекта (по некоторым из объектов);
- заявление владельца о включении объекта в Перечень налогоплательщиков (по некоторым из объектов).

Информация, подтверждающая соответствие иных объектов недвижимости критериям, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса РФ, статьей 1-1 Закона № 35-ОЗ, в МУГИСО по состоянию на 26.12.2014 отсутствовала.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса РФ, Областным законом от 04.11.1995 № 31-ОЗ «О Правительстве Свердловской области», статьей 1-1 Закона № 35-03, постановлением Правительства СО от 30.12.2014 № 1265-ПП был определен Перечень налогоплательщиков в количестве 41 объекта.

Пунктом 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ установлено, что выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, признаваемые объектами налогообложения, не включенные в перечень по состоянию на 01 января года налогового периода, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Таким образом, по мнению МУГИСО, законодатель предусмотрел возможность постепенного выявления объектов и включения их в перечень объектов недвижимого имущества на новый налоговый период.

Основываясь на вышеизложенном, МУГИСО считает, что при формировании и определении Перечня налогоплательщиков Правительством СО соблюдены все требования, установленные законодательством Российской Федерации, процедура определения перечня объектов недвижимого имущества осуществлена в соответствии с разъяснениями федеральных органов исполнительной власти и на основании нормативных правовых актов, регулирующих отношения в указанной сфере и антимонопольное законодательство нарушено не было.

ООО «КП Мебельный центр «Эма» в письменных объяснениях (вх. № 01- 9569 от 06.05.2015 и вх. № 01-11564 от 08.06.2015) и представителем в заседании комиссии сообщено, что организация не является собственником объектов недвижимого имущества, а следовательно, не является плательщиком налога на имущество. В Перечне налогоплательщиков, определенном Правительством СО, отсутствуют объекты недвижимости, расположенные по адресу Верх-Исетский бульвар, 13, где размещается МЦ «Эма».

УФНС России по СО в письме (вх. № 01-12983 от 01.07.2015) и представителями в заседании Комиссии сообщено следующее.

Федеральным законом от 02.11.2013 № 307-ФЗ были внесены изменения в главу 30 Налогового кодекса РФ (вступили в силу с 01.01.2014), позволяющие определять налоговую базу по налогу на имущество организаций, исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества, в отношении отдельных его видов.

Вышеуказанным Федеральным законом были внесены изменения, в том числе, в пункт 2 статьи 372 Налогового кодекса РФ, в соответствии с которыми законодательным (представительным) органам субъекта Российской Федерации предоставлено право устанавливать особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества.

Из вышеприведенных норм следует, что порядок определения налоговой базы по налогу на имущество организаций в виде кадастровой стоимости такого имущества, предусмотренный статьей 378.2 Налогового кодекса РФ, может применяться на территории субъекта федерации только в случае, если использование такого порядка

предусматривается законом субъекта Российской Федерации о введении в действие налога на имущество организаций на территории соответствующего субъекта.

На территории Свердловской области налог на имущество организаций установлен Законом № 35-ОЗ, который Законом № 100-ОЗ был дополнен статьей 1-1, устанавливающей особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества как их кадастровой стоимости. Нормы данной статьи вступили в силу с 01.01.2015.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1-1 Закона № 35-ОЗ налоговая база как кадастровая стоимость определяется в отношении административно-деловых центров, торговых центров (комплексов), общая площадь которых составляет свыше 5000 кв.м., и помещений в них. Вводя данную норму, региональный законодатель воспользовался предусмотренным Кодексом правом на установление особенностей определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

Соответствующие определения, позволяющие классифицировать объекты недвижимого имущества как объекты, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, приведены в пунктах 3, 4, 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ.

При этом функция по формированию конкретного перечня таких объектов возложена в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ на уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 данной статьи федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации. В соответствии с пунктом 2 Федерального закона от 02.11.2013 № 307-ФЗ до установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, предусмотренного пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, установление вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Исходя из изложенного, объект недвижимого имущества может быть включен в перечень, только после определения его фактического соответствия признакам, содержащимся в пунктах 3, 4 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, которое может быть осуществлено при непосредственном обследовании каждого из объектов, подлежащих включению в список, проводимом уполномоченным органом законодательной власти субъекта Российской Федерации.

УФНС России по СО отмечено, что положения главы 30 Налогового кодекса РФ, позволяющие устанавливать порядок исчисления налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости имущества, не означают, что собственники объектов недвижимости, облагаемых с кадастровой стоимости, получают налоговые преференции либо напротив – дополнительную налоговую нагрузку.

При этом, исходя из смысла вновь введенных норм, формирование перечня объектов недвижимого имущества, подлежащих налогообложению с кадастровой стоимости, процесс длительный, который не может завершиться в течение одного налогового периода (года).

Это, в частности, предусматривает пункт 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ (перечень формируется каждый год), а также пункт 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ о том, что выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, не включенные в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период. Таким образом, законодатель прямо указывает, что Перечень налогоплательщиков не является исчерпывающим.

На основании вышеизложенного, УФНС России по СО считает, что принятие Закона № 100-ОЗ, в частности, его пункта 2 статьи 1, не создает на рынке недвижимости и связанных с ней услуг дискриминационных условий деятельности хозяйствующих субъектов, являющихся плательщиками налога на имущество организаций.

ООО «Интер-Строй» в представленных пояснениях (вх. № 01-13021 от 01.07.2015) сообщено, что обществу на праве собственности принадлежит здание с кадастровым номером 66:41:0000000:10045, площадью 22 911,3 кв.м, Торгово-развлекательный центр ЭкоМолл «Гранат» (адрес: г. Екатеринбург, ул. Амундсена, 63).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ вышеуказанное здание относится к торговым центрам, расположено на земельном участке с разрешенным использованием «Земельные участки под отдельно стоящими капитальными сооружениями торговли», что подтверждается расчетом арендной платы за земельный участок на 2014 год, выданным Земельным комитетом Администрации города Екатеринбурга (копия представлена в материалы дела).

Вышеуказанный объект, также, подпадает под признаки, определенные подпунктом 1 статьи 1-1 Закона № 35-ОЗ, а именно:

«...1) административно-деловые центры, торговые центры (комплексы), общая площадь которых составляет свыше 5000 квадратных метров, и помещения в них;...»

В соответствии со справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 66:41:0000000:10045, принадлежащего ООО «Интер-Строй», кадастровая стоимость здания по состоянию на 01.01.2015 составляет 178 059 269,82 руб.

ООО «Интер-Строй» считает, что в случае включения данного объекта недвижимости в Перечень налогоплательщиков, сумма налога на имущество за 2015 год могла бы составить 1 780 592,70 руб.

Между тем, при исчислении налога на имущество организаций по данному объекту недвижимости, исходя из среднегодовой его стоимости, сумма налога на имущество за 2015 год составит 12 794 778,63 руб. (расчет представлен в материалы дела).

Разница, в зависимости от применения того или иного варианта исчисления налога составляет 11 014 185,93 руб.

ООО «Интер-Строй» 06.04.2015 обращалось в Правительство СО и МУГИСО (исх. № 10 от 06.04.2015) о включении Перечень налогоплательщиков.

В ответе МУГИСО указало, что в соответствии с Постановлением Правительства СО от 10.12.2014 № 1139-ПП «О реализации статьи 378.2 Налогового кодекса РФ в Свердловской области», является уполномоченным органом по формированию перечня

для его определения Правительством СО. Приказом МУГИСО создана комиссия по формированию Перечня налогоплательщиков, однако, согласно пункту 7-3 Областного закона от 04.11.1995 № 31-ОЗ, окончательное решение о включении объекта в Перечень относится к компетенции Правительства СО.

Ответ на письмо, направленное в Правительство СО, до настоящего времени в ООО «Интер-Строй» не поступил.

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в заседании Комиссии поддержала позицию ЗАО «Дигона».

По мнению Уполномоченного по защите прав предпринимателей, пункт 2 статьи 375 Налогового кодекса РФ однозначно устанавливает, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 настоящего Кодекса и иные варианты определения ее не предусмотрены.

Уполномоченный по защите прав предпринимателей считает, что величина общей площади объекта недвижимости в 5000 кв.м., превышение которой обязывает определять налоговую базу, как кадастровую стоимость объекта, фактически является налоговой льготой, предоставляемой хозяйствующим субъектам, владеющим объектами недвижимости площадью менее 5000 кв.м.

По мнению Уполномоченного по защите прав предпринимателей, Законодательное Собрание СО под видом определения налоговой базы, вмешивается в определение объекта налогообложения и изменяет его, поскольку часть 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ содержит перечень из четырех видов недвижимого имущества, изменение которых недопустимо.

Вместе с тем, Уполномоченный не считает это дискриминацией.

Уполномоченный считает, что проблема кроется в несовершенстве, составленного произвольно, Перечня налогоплательщиков и, именно он является дискриминационным, поскольку хозяйствующие субъекты, чьи объекты недвижимости в него не включены, применяющие упрощенную систему налогообложения, фактически освобождены от уплаты налога на недвижимое имущество в 2015 году.

Оценив в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, полученные и исследованные в порядке статьи 25, части 2 статьи 39, части 2 статьи 44, частей 4 и 5 статьи 45 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам.

Антимонопольное законодательство согласно пункту 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами государственной власти субъектов РФ.

Систему органов государственной власти субъекта РФ согласно статьи 2 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» (далее – **Закон № 184-ФЗ**) составляют: законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта РФ; высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ; иные органы государственной власти субъекта РФ, образуемые в соответствии с конституцией (уставом) субъекта РФ.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта РФ согласно пункту «б» части 1 статьи 5 Закона № 184-ФЗ осуществляет законодательное регулирование по предметам ведения субъекта РФ и предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ в пределах полномочий субъекта РФ.

В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находится установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации (п. «и» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ).

Органам государственной власти субъектов РФ в силу пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к созданию дискриминационных условий, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов. При этом под **дискриминационными условиями** понимаются условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами (п. 8 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Объектами классификации в ОКВЭД являются виды экономической деятельности. Экономическая деятельность имеет место тогда, когда ресурсы (оборудование, рабочая сила, технологии, сырье, материалы, энергия, информационные ресурсы) объединяются в производственный процесс, имеющий целью производство продукции (предоставление услуг). Экономическая деятельность характеризуется затратами на производство продукции (товаров или услуг), процессом производства и выпуском продукции (предоставлением услуг). («ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности» утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст)

Раздел L «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» Общероссийского классификатора видов экономической деятельности включает:

- деятельность арендодателей, агентов или брокеров в одной или нескольких из следующих областей: покупка или продажа недвижимости, сдача внаем недвижимости, предоставление других услуг в сфере недвижимости, таких как оценивание, страхование или деятельность доверенных лиц,

Деятельность по предоставлению посреднических услуг в этом разделе также может осуществляться с собственной или арендованной недвижимостью и может осуществляться за вознаграждение или на договорной основе,

Этот раздел также включает:

- информацию о владельцах недвижимости.

68 Операции с недвижимым имуществом,

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества,

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом,

68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Под **налогом** понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований (п. 1 ст. 8 Налогового кодекса РФ).

В Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности (ч. 1 ст. 8 Конституции РФ).

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями указанного закона является обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в РФ, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно пункту 4 статьи 3 Налогового кодекса РФ не допускается устанавливать налоги и сборы, нарушающие единое экономическое пространство РФ и, в частности, прямо или косвенно ограничивающие свободное перемещение в пределах территории РФ товаров (работ, услуг) или финансовых средств, либо иначе ограничивать или создавать препятствия не запрещенной законом экономической деятельности физических лиц и организаций.

При установлении налогов должны быть определены все элементы налогообложения (п. 6 ст. 3 Налогового кодекса РФ), которыми согласно пункту 1 статьи 17 Налогового кодекса РФ являются:

- 1) объект налогообложения;
- 2) налоговая база;
- 3) налоговый период;
- 4) налоговая ставка;
- 5) порядок исчисления налога;
- 6) порядок и сроки уплаты налога.

Под **объектом налогообложения** понимаются реализация товаров (работ, услуг), **имущество**, прибыль, доход, расход или иное обстоятельство, имеющее стоимостную, количественную или физическую характеристику, с наличием которого законодательство о налогах и сборах связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога (п. 1 ст. 38 Налогового кодекса РФ). В свою очередь к **объектам оценки** в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – **Закон об оценочной деятельности**) относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под **имуществом** понимаются виды объектов гражданских прав (за исключением имущественных прав), относящихся к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом РФ (п. 2 ст. 38 Налогового кодекса РФ). При этом к **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (п. 1 ст. 130 Налогового кодекса РФ).

Каждый налог имеет самостоятельный **объект налогообложения**, определяемый в соответствии с частью второй Налогового кодекса РФ (п. 1 ст. 38 Налогового кодекса РФ). Применительно к **налогу на имущество организаций** (гл. 30 Налогового кодекса РФ) для российских организаций **объектами налогообложения** признается движимое и **недвижимое имущество** (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), **учитываемое на балансе** в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 Налогового кодекса РФ (п. 1 ст. 374 Налогового кодекса РФ).

Согласно пункту 4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 (утв. Приказом Министерства финансов РФ от 30.03.2001 № 26н) актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности. (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01)

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или же обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы. Комплекс конструктивно сочлененных предметов - это один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции

только в составе комплекса, а не самостоятельно. (п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01)

Налоговая база представляет собой стоимостную, физическую или иную характеристики объекта налогообложения (п. 1 ст. 53 Налогового кодекса РФ). По **региональным налогам** налоговая база и порядок ее определения устанавливаются Налоговым кодексом РФ (п. 2 ст. 53 Налогового кодекса РФ). Законодательными (представительными) органами государственной власти субъектов РФ в порядке и пределах, которые предусмотрены Налоговым кодексом РФ, могут устанавливаться **особенности определения налоговой базы**, налоговые льготы, основания и порядок их применения (п. 3 ст. 12 Налогового кодекса РФ). Применительно к **налогу на имущество организаций** согласно статье 375 Налогового кодекса РФ **налоговая база** определяется как среднегодовая стоимость имущества (п. 1), а в отношении **отдельных объектов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения**, – как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса РФ (п. 2). При определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения, такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации. В случае, если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с данным имуществом, остаточная стоимость указанного имущества для целей настоящей главы определяется без учета таких затрат (п. 3).

В свою очередь, в соответствии с Законом об оценочной деятельности, под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона (ст. 3); под **государственной кадастровой оценкой** понимается совокупность действий, включающих в себя (ст. 24.11):

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки;

- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

 - экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;

 - утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

 - внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Причем закон субъекта РФ, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, может быть принят **только после** утверждения субъектом РФ в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (п. 2 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ).

Постановлением Правительства СО от 28.12.2012 № 1593-ПП утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за

исключением земельных участков) на территории Свердловской области (приложения № 1-3).

Объектами оценки при определении кадастровой стоимости являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

При проведении государственной кадастровой оценки датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (абзац второй статьи 24.15 Закона об оценочной деятельности).

В случае определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости на дату проведения государственной кадастровой оценки, но не вошедшего в Перечень, датой определения кадастровой стоимости является дата формирования Перечня (абзац первый статьи 24.13 и абзац первый статьи 24.17 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении таких **видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения**, как административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них.

Административно-деловым центром в пункте 3 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения. При этом:

- здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии с кадастровыми паспортами соответствующих объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

- фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Торговым центром (комплексом) в пункте 4 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. При этом:

- здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии с кадастровыми паспортами соответствующих объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Налоговая ставка представляет собой величину налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы (п. 1 ст. 53 Налогового кодекса РФ). По региональным налогам налоговые ставки устанавливаются законами субъектов РФ в пределах, установленных Налоговым кодексом РФ (п. 2 ст. 53 Налогового кодекса РФ). В соответствии с пунктом 2 статьи 380 Налогового кодекса РФ **допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий налогоплательщиков и (или) имущества, признаваемого объектом налогообложения.** При этом **не допускается** устанавливать дифференцированные ставки налогов и сборов, налоговые льготы **в зависимости от** формы собственности, гражданства физических лиц или места происхождения капитала (абз. 2 п. 2 ст. 3 Налогового кодекса РФ).

После принятия Закона субъекта РФ, устанавливающего особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, **переход к** определению налоговой базы в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, как их среднегодовой стоимости **не допускается** (п. 2 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ), а **применение упрощенной системы налогообложения** организациями согласно пункту 2 статьи 346.11 Налогового кодекса РФ предусматривает их **освобождение от** обязанности по уплате **налога на имущество организаций** (за исключением налога, уплачиваемого в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их **кадастровая стоимость** в соответствии с настоящим Кодексом).

Особенности **исчисления** суммы налога и сумм авансовых платежей по налогу в отношении имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, установлены п. 12 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ и предусматривают, что в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества была определена в соответствии с законодательством РФ в течение налогового (отчетного) периода **и (или)** указанный объект недвижимого имущества **не включен в перечень** по состоянию на 1 января года налогового периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по

текущему налоговому периоду в отношении данного объекта недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном настоящей главой, **без учета** положений настоящей статьи (п. 2).

При этом датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в статье 24.19 Закона об оценочной деятельности, является дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об образовании нового или выявлении ранее не учтенного объекта недвижимости либо дата внесения сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости.

При рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости судам следует иметь в виду особенности действия во времени нормативного правового акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки. В той части, в какой эти нормативные правовые акты порождают правовые последствия для налогоплательщиков, они действуют во времени в порядке, определенном федеральным законом для вступления в силу актов законодательства о налогах и сборах (статья 5 НК РФ). (п.12 и п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28)

В свою очередь, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ в соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций **определяет** на этот налоговый период **перечень** объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Налоговым периодом признается календарный год (п. 1 ст. 379 Налогового кодекса РФ), а **выявленные в течение** налогового периода **объекты** недвижимого имущества, указанные в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, **не включенные** в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, согласно пункту 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, **подлежат включению** в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ **на очередной** налоговый период.

При этом состав сведений, подлежащих включению в перечень, формат и порядок их направления в электронной форме в налоговый орган по субъекту РФ определяются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов (п. 8 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ). Согласно Письму ФНС России от 14.08.2014 № ПА-4-11/16089 в Перечень объектов недвижимого имущества должны быть включены объекты недвижимого имущества, указанные в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, **информацией о которых располагает** уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ.

Вместе с тем, виды недвижимого имущества в пункте 1 статьи 1-1 Закона № 35-ОЗ (в ред. Закона от 24.11.2014 № 100-ОЗ) определены как административно-деловые центры и торговые центры (комплексы), **общая площадь которых составляет свыше 5000 квадратных метров**, и помещения в них, т.е. иначе, чем как они определены в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ. При этом определение **видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения**, не отнесено к полномочиям законодательных (представительных) органов государственной власти субъектов РФ, поскольку при установлении региональных налогов законодательными (представительными) органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с пунктом 3 статьи 12 Налогового кодекса РФ определяются в порядке и пределах, которые предусмотрены Налоговым кодексом РФ **только:** налоговые ставки, порядок и

сроки уплаты налогов, если эти элементы налогообложения не установлены НК РФ. Иные же элементы налогообложения (включая объект налогообложения) определяются по региональным налогам исключительно Налоговым кодексом РФ.

Постановлением Правительства СО от 10.12.2014 № 1139-ПП (вступило в силу 17.12.2014) в целях реализации статьи 378.2 Налогового кодекса РФ уполномоченным органом по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, формированию перечня объектов недвижимого имущества, определено МУГИСО.

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений утвержден Постановлением Правительства СО от 18.12.2014 № 1155-ПП и устанавливает механизм осуществления МУГИСО мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) нежилых помещений (для целей налогообложения).

Приказом МУГИСО от 17.12.2014 № 5237 создана комиссия по формированию перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Постановлением Правительства СО от 30.12.2014 № 1265-ПП определен перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу по имуществу организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2015 год в количестве 41 объекта (в том числе, ЗАО «Дигона»).

В свою очередь, в распоряжение МУГИСО предоставлялся Министерством экономики Свердловской области список из 647 объектов недвижимого имущества, а вместо предусмотренных в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, в этот перечень заведомо включались только объекты, предусмотренные статьей 1-1 Закона № 35-ОЗ.

Согласно пояснениям Правительства СО (вх. № 01-9752 от 07.05.2015), МУГИСО (вх. № 01-9370 от 07.05.2015) критериями формирования и определения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2015 год являлось соответствие отдельно стоящего здания (строения, сооружения), отвечающего хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения либо размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения либо в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

При этом, общая площадь объектов недвижимого имущества должна превышать 5000 квадратных метров.

Перечень объектов налогообложения, определенный Постановлением Правительства СО от 30.12.2014 № 1265-ПП, формировался и определялся на основании актов обследования фактического использования объектов недвижимого имущества, а также иной информации по данному вопросу (а именно: данным кадастровых паспортов зданий, либо письмам филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области,

подтверждающим площади объекта, кроме того, по отдельным объектам - заявлений юридических лиц (индивидуальных предпринимателей)).

Вместе с тем, при формировании и определении перечня объектов налогообложения на 2015 год по некоторым заявлениям юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) о внесении отдельных объектов недвижимого имущества в вышеуказанный перечень МУГИСО отказывало во включении объектов в указанный перечень.

Так, например, 26.12.2014 в МУГИСО обратилось УО ЗАО «Форум-групп» (исх. № 019/УКН/ДГВ, вх. № 22515) о внесении в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2015 год, 32 объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Управление коммерческой недвижимостью» на праве собственности, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, ул. Сакко и Ванцетти, 99, общая площадь объектов – 8523,5 кв. м (в том числе, площадью - 2701,3 кв. м (ул. Хохрякова, 48) и площадью от 46,6 кв.м до 1271,3 кв. м (ул. Сакко и Ванцетти, 99), используемых для организации торговли и общественного питания.

Рассмотрев указанное обращение МУГИСО 21.01.2015 сообщило (исх. № 17-01-82/414), что правовые основания для включения в перечень указанных в обращении объектов не имеется.

ООО «Сити-Формат» 27.01.2015 обратилось в МУГИСО (исх. без номера, вх. № 1043) о внесении в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, здания многофункционального торгово-делового центра, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Героев России, 2, общей площадью 49603,5 кв. м, по данным документов технического учета площадь, предусмотренная для размещения торговых объектов, составляет 26893,4 кв. м (т.е. 54,22% к общей площади здания).

Рассмотрев указанное обращение МУГИСО 10.02.2015 сообщило (исх. № 17-01-82/1246), что в соответствии с пунктом 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, не включенные в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период. При этом сообщалось, что указанное обращение будет учтено при формировании перечня на 2016 год.

ООО «Интер-Строй» 06.04.2015 обратилось в Правительство СО и МУГИСО (исх. № 10) о включении объекта недвижимости с кадастровым номером 66:41:0000000:10045, площадью 22911,3 кв. м, принадлежащий ООО «Интер-Строй» на праве собственности, в перечень налогоплательщиков, по которым с 01.01.2015 налог на имущество исчисляется исходя из кадастровой стоимости, т.е. подпадает под признаки, определенные пунктом 1 статьи 1-1 Закона № 35-ОЗ.

Однако, 30.04.2015 МУГИСО в ответе (исх. № 17-01-82/5686) указало, что в соответствии с Постановлением Правительства СО от 10.12.2014 № 1139-ПП «О реализации статьи 378.2 Налогового кодекса РФ в Свердловской области», МУГИСО является уполномоченным органом по формированию перечня для его определения Правительством СО. Приказом МУГИСО создана комиссия по формированию Перечня налогоплательщиков, однако, согласно пункту 7-3 статьи 13 Областного закона от 04.11.1995 № 31-ОЗ, окончательное решение о включении объекта в Перечень относится к компетенции Правительства СО.

Ответ на письмо, направленное в Правительство СО, до настоящего времени в ООО «Интер-Строй» не поступил.

ООО «Интер-Строй» в представленных пояснениях (вх. № 01-13021 от 01.07.2015) сообщено, что разница, в зависимости от применения того или иного варианта исчисления налога, составляет 11 014 185,93 руб. (а именно: сумма налога на имущество организаций, исчисленная исходя из среднегодовой стоимости имущества – 12 794 778,63 руб., сумма налога на имущество организаций, исчисленная исходя из кадастровой стоимости объекта – 1 780 592,82 руб.).

Вместе с тем, заявитель предоставил в антимонопольный орган (вх. №01-18291 от 21.08.2015) информацию о перечне торговых центров (торговых комплексов), расположенных на территории города Екатеринбурга, общая площадь которых составляет более 5000 кв. м, не включенных в перечень объектов налогообложения, определенный Постановлением Правительства СО от 30.12.2014 № 1265-ПП, в количестве 42 объектов, в том числе, 4 мебельных центра: «ЭМА» (общая площадь 17400 кв. м), «Гулливер» (общая площадь 15360 кв. м), «Архитектор» (общая площадь 9700 кв. м), «Полтинник» (общая площадь 16700 кв. м), иные торговые центры (торговые комплексы) в количестве 38 объектов: площадью от 5000 кв. м («Мытный двор») до 124360 кв. м («МЕГА»).

Кроме того, на территории города Екатеринбурга расположены 15 торговых центров (торговых комплексов), общая площадь которых составляет менее 5000 кв. м, не включенных в перечень объектов налогообложения, определенный Постановлением Правительства СО от 30.12.2014 № 1265-ПП, в том числе, 2 мебельных центра: «Жарден» (общая площадь 4000 кв. м), «Красный леопард» (общая площадь 3170 кв. м), иные торговые центры (комплексы) в количестве 13 объектов: площадью от 1250 кв. м («Банковский») до 4930 кв. м («Пароход»).

В силу статьи 3 Налогового кодекса РФ ни на кого не может быть возложена обязанность уплачивать налоги и сборы, а также иные взносы и платежи, обладающие установленными настоящим Кодексом признаками налогов или сборов, не предусмотренные настоящим Кодексом либо установленные в ином порядке, чем это определено настоящим Кодексом (п. 5); акты законодательства о налогах и сборах должны быть сформулированы таким образом, чтобы каждый точно знал, какие налоги (сборы), когда и в каком порядке он должен платить при установлении налогов должны быть определены все элементы налогообложения (п. 6); все неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика (п. 7).

Проект Закона был подготовлен Министерством экономики СО и в порядке законодательной инициативы внесен Правительством СО.

Следует отметить, что в пункте 3 пояснительной записки Министерства экономики Свердловской области к проекту закона Свердловской области «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций» и статью 2 Закона Свердловской области «О внесении изменений в статью 3 Закона Свердловской области «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций» предложено внести следующие изменения:

«- дополнить Закон № 35-ОЗ статьей 1-1, предусматривающей особенности определения налоговой базы как кадастровая стоимость имущества в отношении административно-деловых центров, торговых центров (комплексов) и помещений в них, а также в отношении объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не

осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

- часть первую статьи 2 дополнить подпунктами 4-2 и 4-3, предусматривающими в отношении объектов недвижимого имущества с общей площадью до 5000 квадратных метров, налоговая база в отношении которых определяется как среднегодовая стоимость, налоговая ставка равна 2,2 процента; в отношении объектов недвижимого имущества, перечисленных в статье 1-1, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, в 2015 году – 1.5 процента, в 2016 году и последующие годы – 2 процента;»

Кроме того, пунктом 10 пояснительной записки определено:

- Распоряжением Правительства Свердловской области от 26.12.2013 № 2237-РП создана рабочая группа по вопросу разработки проектов нормативных правовых актов по внесению в налоговое законодательство Свердловской области, в состав которой вошли представители: Уральской торгово-промышленной палаты, Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей, депутаты Законодательного собрания Свердловской области, представители государственных органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

- в рамках работы рабочей группы были рассмотрены предложения: Уполномоченного по правам предпринимателей Свердловской области регионального отделения «Опоры России», Уральской торгово-промышленной палаты, Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей;

- в соответствии с Налоговым кодексом РФ налогоплательщики, применяющие специальные налоговые режимы, обязаны уплачивать налог на имущество, исходя из кадастровой стоимости; количество субъектов предпринимательской деятельности может быть определено после определения уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;

- в отношении налогоплательщиков, находящихся на общем режиме налогообложения, обязанность уплачивать налог изменяется в части исчисления налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, вместо среднегодовой стоимости недвижимого имущества.

Министерством экономики Свердловской области 17.10.2015 (исх. № 09-01-71/587) подготовлено Экспертное заключение об оценке регулирующего воздействия в отношении вышеуказанного проекта, согласно которому в проекте акта не выявлено положений, вводящих административные и иные ограничения, запреты и обязанности для субъектов предпринимательской и иной деятельности или способствующих их введению, положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской или иной деятельности и бюджетной системы Свердловской области.

Законопроекты о введении или об отмене налогов, освобождении от их уплаты, изменении финансовых обязательств субъекта РФ, другие законопроекты, предусматривающие расходы, покрываемые за счет средств бюджета субъекта РФ, рассматриваются законодательным (представительным) органом государственной власти субъекта РФ по представлению высшего должностного лица субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ)

либо при наличии заключения указанного лица. Данное заключение представляется в законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта РФ в срок, который устанавливается конституцией (уставом) субъекта РФ и не может быть менее двадцати календарных дней (ч. 3 ст. 6 Закона № 184-ФЗ).

Губернатор Свердловской области 24.10.2014 направил в адрес председателя Законодательного Собрания СО заключение (исх. № 01-01-66/22179), поддерживающее вышеуказанный проект закона СО.

Согласно Протоколу от 18.11.2014 № 40 Законодательного Собрания СО вышеуказанный закон Свердловской области был принят.

Законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

Введение Законом субъекта РФ дополнительной дифференциации недвижимого имущества в виде административно-деловых центров и торговых центров (комплексов), уже признанного в пункте 2 статьи 378 и подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ объектом налогообложения, посредством указания в качестве основания такого деления их общей площади в 5000 кв. м. создает условия, при которых налоговая база в отношении **аналогичных по своим характеристикам помещений** заведомо определяется **по различным** правилам лишь в силу того обстоятельства, что такие помещения находятся в различающихся между собой общей площадью административно-деловых центрах и торговых центрах (комплексах).

Таким образом, имеет место факт нарушения законодательным (представительным) органом государственной власти субъекта РФ в лице Законодательного Собрания Свердловской области пункта 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в принятии Закона Свердловской области от 24.11.2014 № 100-ОЗ, применение пункта 2 статьи 1 которого в части слов «общая площадь которых составляет свыше 5000 квадратных метров» создает на рынке недвижимости и связанных с ней услуг дискриминационные условия деятельности хозяйствующих субъектов, являющихся налогоплательщиками регионального налога на имущество организаций.

При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия согласно пункту 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

В силу подпункта «а» пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет полномочия по обращению в арбитражный суд с исками, заявлениями о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе с исками, заявлениями о признании недействующими либо недействительными полностью или частично противоречащих антимонопольному законодательству, в том числе создающих необоснованные препятствия для осуществления предпринимательской деятельности ненормативных актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-4 ст.41, ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения законодательным (представительным) органом государственной власти субъекта РФ в лице Законодательного Собрания Свердловской области п. 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в принятии Закона Свердловской области от 24.11.2014 № 100-ОЗ, применение п. 2 ст. 1 которого в части слов «общая площадь которых составляет свыше 5000 квадратных метров», создает на рынке недвижимости и связанных с ней услуг дискриминационные условия деятельности хозяйствующих субъектов, являющихся налогоплательщиками регионального налога на имущество организаций.

2. Обратиться в суд с заявлением о признании недействующим Закона Свердловской области от 24.11.2014 № 100-ОЗ в соответствующей части.

Председатель комиссии:



С.Н. Волков

Члены комиссии:



И.Л. Жабокрик



Л.В. Смирнягина



А.А. Бокша



О.А. Фартусова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.