



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИКИ, ТОРГОВЛИ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ**
(Минэкономики Республики Мордовия)

Мордовия Республикань экономикань, мимань-рамамань и тевонь ладямать коряс Министерствась	Мордовия Республикань экономикань, миемань-рамамонь ды тевень ветямонть коряс Министерствась
Советская ул., д.26, г.Саранск, Республика Мордовия, 430002 Тел./факс (8342) 47-35-11. E-mail: mineco@e-mordovia.ru ОКПО 00079384, ОГРН 1021300976069, ИНН/КПП 1326135968/132601001	

29.12.2017г. № 634-Р.М

Заключение

по итогам экспертизы приказа Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия от 29 ноября 2016 г. № 91 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость»

Министерство экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия (далее – Министерство) в соответствии с постановлением Правительства Республики Мордовия от 6 июля 2015 г. № 394 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Республики Мордовия, экспертизе нормативных правовых актов Республики Мордовия» (далее – Порядок проведения экспертизы) сообщает о результатах проведения экспертизы приказа Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия от 29 ноября 2016 г. № 91 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость».

Приказ Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия от 29 ноября 2016 г. № 91 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» (далее – Приказ) включен в План проведения экспертизы нормативных правовых актов Республики Мордовия, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, на II полугодие 2017 года, размещенный на сайте Министерства в разделе «Оценка регулирующего воздействия».

Текст Приказа опубликован в газете «Известия Мордовии» от 30 ноября 2016 г. № 134-60.

Приказ, извещение о проведении публичных консультаций, перечень вопросов для участников публичных консультаций размещены 17.11.2017 г. на официальном сайте Министерства в разделе «Экспертиза нормативно – правовых

актов Республики Мордовия»: <http://mineco.e-mordovia.ru/directions-of-activity/regulatory-impact/expertise-of-normative-legal-acts-of-the-republic-of-mordovia/index.php>.

Срок проведения экспертизы Приказа с 17 ноября 2017 г. по 29 декабря 2017 г.

Приказ был направлен представителям предпринимательского сообщества (Мордовское региональное отделение общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России», Мордовское региональное отделение общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Региональное объединение работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Мордовия», Торгово – промышленная палата Республики Мордовия, Общероссийская общественная организация содействия привлечению инвестиций в Российскую Федерацию «Инвестиционная Россия», Мордовская республиканская организация профсоюза работников среднего и малого бизнеса, Мордовская республиканская организация профсоюза работников торговли, общественного питания, потребительской кооперации и предпринимательства Российской Федерации «Торговое Единство», ООО «Корпорация развития Республики Мордовия», Ассоциация крестьянско-фермерского хозяйства Республики Мордовия «НИВА»).

Приказом был утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2017 год.

Указанный Порядок был разработан в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) и статьей 2 Закона Республики Мордовия от 27 ноября 2003 г. № 54-З «О налоге на имущество организаций» (далее – Закон) в целях определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень).

В соответствии с пунктом 1 статьи 375 НК РФ налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения и учитываемого по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации, если иное не установлено НК РФ.

Пунктом 2 статьи 375 НК РФ установлено, 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 НК РФ, устанавливающей особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

Объекты недвижимого имущества, в отношении которых субъектом Российской Федерации могут быть установлены особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, перечислены в подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 378.2 НК 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 статьи 378.2 НК РФ.

В соответствии с Законом, в Республике Мордовия налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них;

2) нежилые помещения общей площадью свыше 1000 кв. метров, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

В отношении указанных объектов налоговая ставка установлена в размере 2 процента.

Согласно пункту 4.1 Положения о Государственном комитете имущественных и земельных отношений Республики Мордовия, утвержденного постановлением Правительства Республики Мордовия от 16 января 2006 г. № 7, органом исполнительной власти Республики Мордовия, уполномоченным на определение Перечня является Госкомимущество Республики Мордовия.

В соответствии с Приказом Госкомимущества Республики Мордовия в 2016 году в Перечень включено 315 объектов.

По информации Госкомимущества Республики Мордовия за 2017 год по жалобам собственников Комиссией по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений проведено обследование 28 объектов. Результаты обследования разбирались на 6 заседаниях Комиссии и по результатам издано 9 приказов Госкомимущества Республики Мордовия (исключено из Перечня 9 объектов, отказано в исключении 15 объектов, в отношении 2 объектов вынесено решение об отказе во включении объекта и в отношении 3 объектов вынесено решение о включении объекта в Перечень на 2018 год).

Во исполнение судебных решений издано 3 приказа об исключении объектов из Перечня (4 объекта исключены из Перечня).

Пунктом 14 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденного постановлением Правительства Республики Мордовия от 14 сентября 2015 г. № 520 предусмотрена возможность обжалования решений о включении объектов в Перечень в судебном порядке.

По данным Госкомимущества Республики Мордовия в суды Республики Мордовия поступило 5 исковых заявлений о внесении изменений в Перечень, а также признании недействительными отдельных пунктов Перечня (2 — в Арбитражный суд Республики Мордовия, 3 — в Верховный суд Республики Мордовия). Из них по 4 заявлениям приняты решения об удовлетворении исковых требований, по 1 заявлению отказано в удовлетворении требований.

Анализ материалов судебной практики по исковым заявлениям о внесении изменений в Перечень, свидетельствует о том, что основной причиной принятия судами решений об исключении объектов из Перечня является необоснованное признание спорных объектов соответствующим критериям «административно-

деловой центр» и «торговый центр (комплекс)» при определении вида их фактического использования для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания:

В соответствии с решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 23 июня 2017 г. по делу №А39-1494/2017 судом был сделан вывод о том, что для признания склада торговым объектом, его площадь должна включать в себя помещение, предназначенное для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, прохода покупателей.

В соответствии с решениями Верховного суда Республики Мордовия от 13 февраля 2018 г. № 3а-6/2018, от 16 августа 2017 г. № 3а-17/2017 решение об исключении зданий из Перечня принималось на основании того, что спорные объекты составляют инфраструктуру промышленного предприятия и входят в состав единого производственного комплекса, включающего в себя в качестве неотъемлемых частей объекты различного назначения, фактически используются для организации питания работников предприятия, и не являются объектами общественного питания) (аналогичные выводы делались на основании решений Верховного Суда Республики Башкортостан от 29 мая 2015 года по делу № 3-202/2015, от 13 мая 2015 года по делу № 3-185/2015, Решение Самарского областного суда от 20 ноября 2017 г. № 3а-861/2017).

В соответствии с определением Верховного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2015 года № 49-АПГ15-62 (далее – определение № 49-АПГ15-62) по административному делу по заявлению открытого акционерного общества «Монтажно-технологическое управление "Кристалл"» (далее – ОАО «МТУ "Кристалл"»), принято решение об исключении из Перечня на 2015 год пункта 1698.

Из материалов определения № 49-АПГ15-62 следует, что спорный объект располагается на территории базы по производству строительных металлических изделий и электромонтажных работ. На территории производственной базы действует пропускной и внутриобъектовый режим, направленный на обеспечение режима секретности и предполагающий ограничение свободного доступа посетителей. Таким образом, несмотря на то, что расположенные в спорном объекте кабинеты руководства организации, бухгалтерии, планового отдела, административно-управленческого персонала, конструкторского отдела департамента проектно-конструкторских работ ОАО «МТУ "Кристалл"», занимают 80,5% от общей площади здания, указанный объект не попадает под определение административно-делового центра, поскольку составляет инфраструктуру промышленного предприятия, включающего в себя также здания производственного и складского назначения, функционально неотделим от единого производственного комплекса и является объектом обслуживающего назначения, обеспечивающим производственный процесс на территории производственной базы.

Аналогичная ситуация отмечается в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2015 г. № 49-АПГ15-69 (далее – определение № 49-АПГ15-69) по административному делу по заявлению акционерного общества «Уфимский мясоконсервный комбинат» (далее – АО «УМКК») о признании недействующим пункта 1322 Перечня на 2015 год.

Решением Верховного Суда Республики Башкортостан от 10 февраля 2016 года по делу № 3-250/2016 (далее – решение № 3-250/2016) по исковому заявлению закрытого акционерного общества «Центр торговли и развлечений "Мир"» (далее – ЗАО «ЦТиР "Мир"») из Перечня на 2015 год исключен пункт 811, которым в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2015 год, в Перечень включена автостоянка.

Суд отметил, что для отнесения здания к административно-деловому центру или торговому центру (комплексу), парковка должна быть функционально неотделима от единого административно-делового центра, торгового центра (комплекса) и входить в его состав в качестве объекта вспомогательного назначения.

При этом, согласно материалам решения № 3-250/2016, спорный объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ЗАО «ЦТиР "Мир"», представляющий собой четырехэтажную многоуровневую автостоянку, состоящую из машиномест и вспомогательных технических помещений (подсобных, тамбуров, коридоров, моечной, санузлов, автомойки, венткамер, проездов и пр.), является отдельно стоящим строением, состоит на самостоятельном кадастровом, инвентарном и техническом учете, находится на отдельном земельном участке с видом разрешенного использования «для размещения бомбоубежища и парковки машин». Основным видом использования спорного здания является стоянка автомашин. Площадь помещений, сдаваемых владельцем в аренду для размещения ресторана, автомойки и шиномонтажной мастерской составляет менее 20% от общей площади спорного объекта.

В отдельных решениях судов делается вывод о том, что отнесение недвижимого имущества к торговому центру (комплексу) и (или) нежилому помещению, предназначенному для размещения торговых объектов или фактически используемых для размещения торговых объектов должно осуществляться, прежде всего, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен торговый центр (комплекс) и (или) нежилое помещение, предназначенное для размещения торговых объектов или фактически используемых для размещения торговых объектов (Решение Ставропольского краевого суда от 31 июля 2017 г. по делу № 3а-695/2017, Решение Верховного Суда Республики Хакасия от 31 января 2017 г. по делу № 3а-2/2017, Решение Самарского областного суда от 5 декабря 2017 г. № 3а-1101/2017). Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (часть 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации). Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 23 июня 2015 года № 1259-О, данное регулирование является нормативной основой для исполнения субъектами Российской Федерации полномочия по формированию перечня объектов недвижимого имущества.

Решением Московского городского суда от 19 мая 2017 г. № 3а-442/17 предусмотрено, что фактическое использование здания или его части для размещения офисов подразумевает осуществление в данном здании самостоятельной деловой, административной или коммерческой деятельности,

прямо или косвенно не связанной с обеспечением производственной деятельности предприятия и не являющейся определенным этапом такой деятельности, а выводы, которые содержатся в актах, основанные лишь на внешнем визуальном осмотре и документах технической документации, являются преждевременными, а приложенные к актам фототаблицы с изображением внешних фасадов зданий не позволяют достоверно определить фактическое использование для размещения офисов более 20 процентов площади зданий, равно как и 100 процентов их площади.

Учитывая изложенное, рекомендуется по вопросу отнесения к административно-деловым объектам, офисным помещениям объектов недвижимого имущества, предназначенным (фактически используемым) для выполнения проектных и изыскательских работ (услуг по проектированию и изысканию), учитывать правоприменительную практику по данному вопросу, в соответствии с которой суды, руководствуясь нормами статьи 378.2 Кодекса, в мотивировочной части решений указывают на то, что если объекты недвижимого имущества используются в соответствии с Уставом организации в целях экономической деятельности (в том числе, научно-исследовательской, научно-производственной, медицинской, проектно-конструкторской деятельности и т.п.), которая не относится к деловой, административной или коммерческой деятельности для размещения офисов, то такие объекты не могут квалифицироваться в качестве административно-деловых объектов, офисных помещений, поименованных в пункте 1 статьи 378.2 Кодекса (Апелляционные определения Верховного Суда Российской Федерации от 02.08.2017 № 46-АПГ17-17, от 13.07.2017 № 78-АПГ17-7, от 15.06.2017 № 5-АПГ17-50, от 23.08.2017 № 5-АПГ17-72).

В процессе публичных консультаций поступило 2 предложения от АО «Мордовагрош», от ЗАО «Электровыпрямитель — Завод специальных преобразователей» об исключении из Перечня объекта. По указанным объектам приняты положительные решения Верховного суда Республики Мордовия (от 16 августа 2017 г. № 3а-17/2017, от 20 октября 2017 г. № 3а-20/2017).

Исходя из рассмотрения Приказа делается вывод об отсутствии в Приказе положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению.

Первый заместитель Председателя
Правительства – Министр экономики,
торговли и предпринимательства
Республики Мордовия

В.Н.Мазов