

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 февраля 2026 года

город Саратов

Саратовский областной суд в составе:
председательствующего Аршиновой Е.В.,
при секретаре Сергеевой Е.С.,
с участием прокурора отдела Саратовской областной прокуратуры
Мараховской О.А.,

представителя административного истца Воробьева А.А., представителей
административного ответчика Рябцевой О.В., Шаховой И.И.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью «Спецстрой» к комитету по управлению имуществом
Саратовской области о признании недействующими в части нормативных
правовых актов,

установил:

комитет по управлению имуществом Саратовской области распоряжением
от 22 ноября 2022 года № 1133-р «Об определении перечня объектов недвижимого
имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая
стоимость, на 2023 год» (далее - Распоряжение № 1133-р) определил перечень
объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база
определяется как их кадастровая стоимость, на 2023 год (далее - Перечень
на 2023 год).

В пункт 12126 Перечня на 2023 год включен объект недвижимости: нежилое
здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160, расположенное по адресу:
Саратовская область, г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1.

Комитет по управлению имуществом Саратовской области распоряжением
от 20 ноября 2023 года № 1224-р «Об определении перечня объектов недвижимого
имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая
стоимость, на 2024 год» (далее - Распоряжение № 1224-р) определил перечень
объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база
определяется как их кадастровая стоимость, на 2024 год (далее - Перечень
на 2024 год).

В пункт 12203 Перечня на 2024 год включен объект недвижимости: нежилое
здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160, расположенное по адресу:
Саратовская область, г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1.

Комитет по управлению имуществом Саратовской области распоряжением
от 22 ноября 2024 года № 1174-р «Об определении перечня объектов недвижимого
имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая
стоимость, на 2025 год» (далее - Распоряжение № 1174-р) определил перечень
объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база
определяется как их кадастровая стоимость, на 2025 год (далее - Перечень
на 2025 год).

В пункт 12800 Перечня на 2025 год включен объект недвижимости: нежилое
здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160, расположенное по адресу:
Саратовская область, г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1.

Общество с ограниченной ответственностью (далее - ООО) «Спецстрой» обратилось в Саратовский областной суд с административным иском с заявлением об оспаривании Распоряжений № 1133-р, № 1224-р, № 1174-р в названных частях.

В обоснование заявленных требований административный истец указывает, что данное нежилое здание не обладает предусмотренными статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статьей 1.1 Закона Саратовской области от 24 ноября 2003 года № 73-ЗСО «О введении на территории Саратовской области налога на имущество организаций» признаками объектов, в отношении которых налоговая база исчисляется исходя из кадастровой стоимости имущества. Полагает, что включение нежилого здания с кадастровым номером 64:48:040235:1160 в оспариваемые Перечни неправомерно возлагает на него обязанность по уплате налога на имущество в завышенном размере.

В судебном заседании представитель административного истца поддержал заявленные требования по указанным выше основаниям.

Представители административного ответчика, поддержав письменные возражения, просили в удовлетворении административного искового заявления отказать, так как оспариваемые распоряжения приняты в пределах компетенции, с соблюдением процедуры, установленной законом, не противоречат положениям нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу.

Заслушав объяснения представителей административного истца, административного ответчика, исследовав материалы дела, учитывая заключение прокурора, полагавшего административное искомое заявление подлежащим удовлетворению, суд приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском с заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регуливаемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (статьи 72 и 76 Конституции Российской Федерации).

Исходя из положений статей 72 и 76 Конституции Российской Федерации, подпункта 33 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (действовавшего на момент принятия Распоряжения № 1133-р) к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения отнесено в том числе решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов и сборов.

Пунктом 67 части 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации

и субъектов Российской Федерации, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета), отнесено решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов, определения элементов налогообложения по федеральным налогам в случаях, установленных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

На основании пунктов 1 и 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

Если иное не установлено настоящим пунктом, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 настоящего Кодекса.

В силу абзаца 2 пункта 2 статьи 372 НК РФ при установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками.

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается и вводится в действие в соответствии с НК РФ и законами субъектов Российской Федерации, и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (статья 14, 372 НК РФ).

Законом Саратовской области от 24 ноября 2003 года № 73-ЗСО «О введении на территории Саратовской области налога на имущество организаций» (далее - Закон № 73-ЗСО) на территории Саратовской области установлен и введен в действие налог на имущество организаций.

Пунктом 1 части 1 статьи 1.1 Закона Саратовской области № 73-ЗСО (в редакции Закона Саратовской области от 06 октября 2021 года № 111-ЗСО «О внесении изменений в Закон Саратовской области «О введении на территории Саратовской области налога на имущество организаций») к отдельным объектам недвижимого имущества, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, отнесены административно-деловые и торговые центры (комплексы) и помещения в них.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 380 НК РФ налоговая ставка в отношении объектов недвижимости, включенных в Перечень, устанавливается законами субъектов Российской Федерации не может превышать 2%.

Пунктом 2 статьи 2 Закона Саратовской области № 73-ЗСО определено, что налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость, устанавливается в размере 2%.

В силу пункта 1 статьи 379 НК РФ налоговым периодом по налогу на имущество признается календарный год.

В соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база

определяется как кадастровая стоимость; направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации; размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Состав сведений, подлежащих включению в перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (на момент принятия оспариваемых нормативных правовых актов), был утвержден приказом Федеральной налоговой службы России от 30 июня 2020 года № ЕД-7-21/409@.

На основании постановления Правительства Саратовской области от 23 мая 2018 года № 280-П «Вопросы комитета по управлению имуществом Саратовской области» полномочиями по определению на налоговый период перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, направлению перечня в электронной форме в налоговый орган Саратовской области и размещению перечня на официальном сайте комитета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» наделен комитет по управлению имуществом Саратовской области (пункт 6 Положения о комитете по управлению имуществом Саратовской области, являющегося приложением № 1 к постановлению Правительства Саратовской области от 23 мая 2018 года № 280-П).

Согласно статье 6 Закона Саратовской области от 26 июня 2006 года № 64-ЗСО «О порядке обнародования и вступления в силу правовых актов органов государственной власти Саратовской области» официальным опубликованием нормативных правовых актов органов исполнительной власти области считается первая публикация их полного текста в газете «Саратовская областная газета «Регион 64», в «Собрании законодательства Саратовской области», первое размещение (опубликование) на сайте сетевого издания «Новости Саратовской губернии» (www.g-64.RU), сайте сетевого издания «Регион 64» (www.RE64.RU), «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

Распоряжение № 1133-р опубликовано на официальном сайте сетевого издания «Новости Саратовской губернии» (www.g-64.ru) 23 ноября 2022 года, соответствует форме, утвержденной приказом Федеральной налоговой службы России 30 июня 2020 года № ЕД-7-21/409@ (действующего на момент принятия распоряжения).

Перечень на 2023 год направлен руководителю Управления Федеральной налоговой службы по Саратовской области в электронной форме (sed6400@tax.gov.ru) 24 ноября 2022 года.

Распоряжение № 1224-р опубликовано на официальном сайте сетевого издания «Новости Саратовской губернии» (www.g-64.ru) 22 ноября 2023 года, соответствует форме, утвержденной приказом Федеральной налоговой службы России 30 июня 2020 года № ЕД-7-21/409@ (действующего на момент принятия распоряжения).

Перечень на 2024 год направлен руководителю Управления Федеральной налоговой службы по Саратовской области в электронной форме (sed6400@tax.gov.ru) 27 ноября 2023 года.

Распоряжение № 1174-р опубликовано на официальном сайте сетевого издания «Новости Саратовской губернии» (www.g-64.ru) 26 ноября 2024 года, соответствует форме, утвержденной приказом Федеральной налоговой службы

России 30 июня 2020 года № ЕД-7-21/409@ (действующего на момент принятия распоряжения).

Перечень на 2025 год направлен руководителю Управления Федеральной налоговой службы по Саратовской области в электронной форме (sed6400@tax.gov.ru) 25 ноября 2024 года.

Таким образом, оспариваемые распоряжения приняты уполномоченным органом в пределах компетенции, с соблюдением процедуры их принятия, установленной пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ, способ опубликования распоряжений позволил обеспечить населению публичного образования и иным лицам, чьи права и свободы затрагивают данные нормативные правовые акты, возможность ознакомиться с их содержанием.

Как следует из материалов дела, ООО «Спецстрой» на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160, общей площадью 780,1 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (т. 1 л.д. 15-25).

Указанный объект недвижимости включен в Перечни на 2023-2025 годы, а поэтому ООО «Спецстрой» имеет право на обращение в суд с настоящим административным иском заявлением, так как затрагиваются его права.

По смыслу пунктов 3 и 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации административно-деловым и торговым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

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

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

При этом: здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения или в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре 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), 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, делового, административного или коммерческого назначения, признается использование не менее 20 процентов его общей площади для

размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Пунктом 4.1 статьи 378.2 НК РФ установлено, что здание признается одновременно как административно-деловой центр, так и торговый центр (комплекс), если такое здание предназначено для использования или фактически используется одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

По смыслу приведенных предписаний федерального законодательства в Перечни на 2023, 2024, 2025 годы подлежали включению такие административно-деловые центры и торговые центры (комплексы), которые отвечали хотя бы одному из критериев, установленных названными выше правовыми актами.

Судом установлено, что нежилое здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160, общей площадью 780,1 кв.м, расположено на земельном участке с кадастровым номером 64:48:040235:1360 с видом разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», категория земель «земли населенных пунктов». Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Спецстрой», что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости (т. 1 л.д. 26-33).

Вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Содержание этого понятия раскрывается в земельном, градостроительном и кадастровом законодательстве.

Согласно подпункту 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основополагающих принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий, среди которых в отдельную категорию выделены земли населенных пунктов.

В силу пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателем самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Из положений пункта 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что документом градостроительного зонирования являются правила землепользования и застройки, утверждаемые, в частности, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и устанавливающие территориальные зоны, и градостроительные регламенты.

Такой вид разрешенного использования земельного участка как «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» в составе земель населенных пунктов не предусмотрен ни классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540, ни классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412.

Законодатель в подпункте 1 пункта 3, подпункте 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, приводя условия, при наличии которых здание признается административно-деловым и (или) торговым центром, четко указал, что вид разрешенного использования земельного участка должен предусматривать возможность размещения на нем офисных зданий различного, в том числе, административного назначения и (или) торговых объектов и (или) объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, исходя из формальной определенности налоговых норм, при отнесении объекта налогообложения к административно-деловому и (или) торговому центрам, должен соответствовать виду, предусмотренному для этих целей Налоговым кодексом Российской Федерации. Такой подход не позволит породить сомнений у налогоплательщика и даст ему возможность точно знать, какие налоги и в каком порядке он должен платить.

Как видно юридико-техническая конструкция вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен принадлежащий административному истцу объект недвижимости, не позволяет однозначно отнести расположенный на этом земельном участке объект капитального строительства к административно-деловому центру, торговому объекту, объекту общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Следовательно, спорное здание не могло быть включено в Перечни на 2023, 2024, 2025 годы по виду разрешенного использования земельного участка.

Исходя из установленных обстоятельств, с учетом предписания федерального законодателя о толковании всех неустранимых сомнений, противоречий и неясностей актов законодательства о налогах и сборах в пользу налогоплательщика (пункт 7 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации), если вид разрешенного использования земельного участка, в пределах которого располагается спорное здание, свидетельствует о наличии неопределенности относительно возможности применения положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, необходимо также исследовать вопрос о наличии иных оснований, установленных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160 имеет назначение - нежилое, наименование - «двухэтажное здание» (т. 1 л.д. 15-25).

В техническом паспорте, изготовленном 27 июля 2005 года, указано назначение объекта «административное», наименование «административное» использование «административное» (т.1 л.д. 40-47). Однако только наименование

объекта «административное» не является самостоятельным основанием для включения его в Перечень, поскольку такое назначение (наименование) здания без установления наличия конкретных помещений, которые могут быть отнесены к поименованным в абзаце 2 подпункта 2 пунктов 3, 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, помещениям, площадь которых составила бы более 20 процентов площади здания, не позволяет отнести его к административно-деловому или торговому центру (комплексу).

Административным истцом представлен технический паспорт на спорный объект недвижимости (Лит. А), изготовленный МУП Городское Бюро Технической Инвентаризации 27 июля 2005 года, в котором содержится экспликация помещений: 1 этаж: гараж - 75,1 кв.м, гараж - 90,6 кв.м, гараж - 91,0 кв.м, гараж - 41,5 кв.м, гараж - 41,2 кв.м, туалет - 2,4 кв.м, душ - 1,2 кв.м, душ - 5,6 кв.м, туалет - 1,2 кв.м, коридор - 6,2 кв.м, коридор - 4,8 кв.м, лестничная клетка - 12,8 кв.м, коридор - 3,3 кв.м, помещение - 15,3 кв.м; 2 этаж: коридор - 24,7 кв.м, коридор - 7,8 кв.м, кабинет - 20,0 кв.м, коридор - 43,6 кв.м, кабинет - 16,6 кв.м, кабинет - 15,8 кв.м, кабинет - 15,8 кв.м, кабинет - 16,5 кв.м, кабинет - 22,3 кв.м, коридор - 8,4 кв.м, коридор - 31,8 кв.м, коридор - 16,5 кв.м, коридор - 14,8 кв.м, склад - 6,9 кв.м, склад - 9,1 кв.м, склад - 11,9 кв.м, туалет - 4,4 кв.м, туалет - 1,1 кв.м, туалет - 1,4 кв.м, туалет - 10,2 кв.м, кабинет - 21,2 кв.м, кабинет - 13,3 кв.м, конференц зал - 53,5 кв.м. Общая площадь 779,8 кв.м (т. 1 л.д. 40-44).

В материалах инвентарного дела содержится вышеуказанный технический паспорт (Литера А), а также технические паспорта на другие объекты, расположенные по адресу: г. Саратов, ул. Моторная, 18 а (Лит. Б, С, С1, Т).

Также в материалах инвентарного дела содержится технический паспорт, изготовленный МУП Городское Бюро Технической Инвентаризации 25 мая 1994 года с изменениями от 22 декабря 2004 года, в котором содержится аналогичная приведенной выше экспликация помещений (т. 1 л.д. 202 оборот, 203-204).

Поименованные в техническом паспорте помещения «помещение», «кабинет», «гараж», «склад», «конференц зал» не тождественны наименованиям «офис», «торговое помещение», «помещения общественного питания или бытового обслуживания», т.е. наименования помещений не свидетельствуют о назначении и фактическом использовании таких помещений в целях, установленных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Понятие «торгового объекта» приведено в статье 2 Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и Национальном стандарте Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2023 «Торговля. Термины и Определения», который действует с 01 октября 2023 года.

Так, торговый объект - это здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров.

Следовательно, если такой объект недвижимости как склад и используется в деятельности по продаже товаров (услуг), он может быть признан предназначенным или используемым для размещения торговых объектов только в случае, если он включает в себя помещение, предназначенное для выкладки,

демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, прохода покупателей.

При отсутствии данных признаков склад не может быть признан торговым объектом.

Из анализа приведенной выше документации следует, что документы технического учета (инвентаризации) спорного объекта недвижимости не подтверждают наличие не менее 20% общей площади помещения, имеющих назначение, разрешенное использование или наименование, предусматривающее размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Таким образом, в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, а также в соответствии с документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости спорное здание в Перечни на 2023, 2024, 2025 годы включению также не подлежало.

Пунктом 9 статьи 378.2 НК РФ закреплено, что 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 настоящей 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.

Судом установлено, что административным ответчиком здание включение в Перечни 2023, 2024, 2025 годы по его фактическому использованию.

В подтверждение фактического использования спорного объекта недвижимости в целях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, административным ответчиком представлен акт осмотра по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений от 14 сентября 2022 года № 70/2022-л.

Положением о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 14 декабря 2015 года № 620-П, (в редакции, действующей на момент проведения осмотра) (далее - Положение) в соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 НК РФ установлен порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества.

В соответствии с названным Положением вид фактического использования объектов недвижимости определяется решением комитета по управлению имуществом Саратовской области (пункт 2).

Мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости проводятся в форме визуального осмотра объектов недвижимости (подпункт 2 пункта 4).

Мероприятия по определению вида фактического использования осуществляются в целях выявления объектов недвижимости, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 1.1 Закона Саратовской области № 73-ЗСО (пункт 5).

Вид фактического использования объекта недвижимости определяется Комитетом с учетом критериев, установленных пунктами 3 - 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 6).

Осмотр проводится с согласия собственника (владельца) объекта недвижимости, на основании письменного поручения министра области - председателя Комитета или его заместителя комиссией, создаваемой распоряжением Комитета (пункт 9).

В поручении на проведение осмотра указываются: фамилии, имена, отчества, должности лиц, уполномоченных на проведение осмотра; фамилии, имена, отчества, должности лиц, привлеченных к участию в осмотре; наименование и адрес объекта недвижимости; цели и предмет проведения осмотра; основания проведения осмотра; даты начала и окончания проведения осмотра. Срок проведения осмотра не может превышать пяти рабочих дней (пункт 10).

В ходе проведения осмотра проводятся фото- и (или) видеосъемка и необходимые измерения в целях фиксации фактического использования объекта недвижимости (пункт 11).

По результатам проведенных осмотров составляется акт осмотра фактического использования объекта недвижимости (далее - Акт) (пункт 13).

Копия Акта направляется собственнику (владельцу) объекта недвижимости в течение 5 рабочих дней со дня его составления заказным письмом либо вручается под расписку. Собственник (владелец) объекта недвижимости или его уполномоченный представитель вправе ознакомиться с материалами осмотра объекта недвижимости непосредственно в Комитете.

Собственник (владелец) объекта недвижимости вправе в течение 5 календарных дней с момента получения копии Акта представить в Комитет свои возражения и замечания (пункт 19).

Акт подписывается всеми членами Комиссии, участвовавшими в проведении осмотра (пункт 18 Положения).

В соответствии с пунктом 21 Положения на основании акта Комитетом принимается решение об определении вида фактического использования осмотренного объекта.

Положением обязательность проведения ежегодных осмотров не установлена. Основное требование - это составление акта осмотра до включения объекта недвижимости в Перечень. Собственнику (владельцу) объекта недвижимости предоставлено право обратиться в комитет по управлению имуществом Саратовской области с заявлением об изменении использования спорного объекта недвижимости.

Из указанного акта осмотра от 14 сентября 2022 года № 70/2022-л следует, что 12 сентября 2022 года министром области - председателем комитета по управлению имуществом Саратовской области издано поручение № 306, согласно которому комиссии, созданной распоряжением комитета от 06 июня 2018 года № 555-р, поручено провести осмотр спорного объекта.

14 сентября 2022 года членами комиссии произведен осмотр принадлежащего административному истцу на праве собственности объекта недвижимости и составлен акт № 70/2022-л, из которого следует, что в ходе проведения обследования здания с кадастровым номером 64:48:040235:1160 площадью 780,1 кв.м выявлено, что 300 кв.м используется под объекты бытового обслуживания и административно-офисные помещения (станция технического осмотра, офисы ООО СК «Ресурс», ООО «Домсервис»,

ООО СМУ «Промсвязьмонтаж», ООО «Велес», СЦТС и др). Общая площадь (административно-офисных помещений и помещений бытового обслуживания) составляет 300 кв.м, что составляет 38,4 % от общей площади объекта. К акту приложены фотографии.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 22 ноября 2022 года № 1135-р вид фактического использования спорного объекта недвижимости определен как размещение офисов, объект бытового обслуживания.

Из системного анализа взаимосвязанных положений статьи 378.2 НК РФ, включение в Перечни на 2023, 2024, 2025 годы спорного объекта по его фактическому использованию как торгового объекта, объекта бытового обслуживания, офиса можно признать правомерным при условии, что содержание акта позволяет сделать однозначный вывод о том, какая площадь используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов бытового обслуживания.

Согласно пунктам 16, 17 Положения (в редакции, действовавшей на момент проведения осмотра) в акте указывается: дата, время и место составления Акта; дата и номер поручения на проведение осмотра; фамилии, имена, отчества и должности лиц, проводивших осмотр, фамилии имена, отчества и должности специалистов и (или) экспертов, привлеченных к участию в осмотре; наименование юридического лица, являющегося собственником (владельцем) объекта недвижимости, а также фамилия, имя, отчество и должность уполномоченного представителя юридического лица, присутствовавшего при проведении осмотра; дата, время и место проведения осмотра; вид фактического использования объекта недвижимости с указанием отношения площади фактического использования объекта для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания к общей. Материалы фото- и (или) видеосъемки и проведенных изменений объекта недвижимости являются неотъемлемой частью Акта.

По смыслу приведенных положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в их взаимосвязи с пунктом 7 Положения под офисом понимается здание (строение, сооружение), нежилое помещение или часть здания (строения, сооружения), нежилого помещения, в котором оборудованы стационарные рабочие места, используемые для размещения административных служб, приема клиентов, хранения и обработки документов, оборудованное оргтехникой и средствами связи, не используемое непосредственно для производства товаров.

Вместе с тем акт осмотра от 14 сентября 2022 года № 70/2022-л не отражает конкретных сведений о том, какие помещения здания (в какой площади, номерами согласно технической документации) и какой организацией используются в качестве офисов, какие в качестве объектов бытового обслуживания. Договоры аренды не запрашивались и не исследовались. При этом, отсутствие в Положении указания на необходимость отражения в акте осмотра привязки к экспликации к поэтажному плану не освобождает административного ответчика от обязанности доказать законность включения спорного нежилого здания в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, что прямо предусмотрено частью 9 статьи 213 КАС РФ. Доказательств обмера обследуемого здания административным ответчиком не представлено.

Из приложенных к акту фотографий (фасада здания с размещением вывески «Техосмотр», одного помещения, коридоров, дверей с табличками) невозможно достоверно определить площадь, используемую в качестве офисов, в качестве объектов бытового обслуживания. Таким образом признаки, по которым члены комиссии пришли к выводу об использовании 300 кв.м площади помещения от общей площади здания под размещение офисов, объектов бытового обслуживания актом и приложенными к нему фотографиями не подтверждены.

ООО «Спецстрой» включен в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, а также в реестре уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности (в открытом доступе) имеются сведения об осуществлении обществом предпринимательской деятельности по иным адресам, т.е. сведения об осуществлении обществом предпринимательской деятельности по адресу: г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1 отсутствуют.

Согласно ответу публично-правовой компании «Роскадастр» от 18 декабря 2025 года в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 64:48:040235:1160 в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 22 ноября 2022 года, 20 ноября 2023 года, 22 ноября 2024 года отсутствуют сведения о зарегистрированных ограничениях (обременениях) прав в виде аренды.

В ответе от 19 декабря 2025 года Управление Федеральной налоговой службы России по Саратовской области сообщило об отсутствии в налоговом органе сведений о запрашиваемой информации в отношении ООО «Спецстрой» (заключенных договорах аренды).

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по Саратовской области в ответе от 05 февраля 2026 года на запрос суда сообщила, что нежилое здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160 передавалось в аренду: с 01 ноября 2018 по 31 декабря 2020 года - арендатор общество с ограниченной ответственностью «Саратовская цифровая телефонная сеть»; с 25 июля 2025 года по настоящее время - арендатор общество с ограниченной ответственностью «Восток-Запад».

В реестре уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности (в открытом доступе) отсутствуют сведения о подаче уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности по адресу: г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1.

Из ответа Управления Федеральной налоговой службы России по Саратовской области от 18 декабря 2025 года следует, что по адресу: город Саратов, улица Моторная, дом 18а, стр. 1 зарегистрированы следующие юридические лица: общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Лето»; общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная организация Максимум»; общество с ограниченной ответственностью «СК Лидер». Кроме того, по указанному адресу на регистрационном учете числятся 2 единицы контрольно-кассовой техники: общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Лето» и общество с ограниченной ответственностью «Дорсервис».

В письменных возражениях административный ответчик указывает, что в спорном здании обществом с ограниченной ответственностью «Дорсервис» предоставляются услуги по техническому обслуживанию и ремонту легковых и легких грузовых автотранспортных средств, что отнесено к бытовым услугам.

Определение «объект бытового обслуживания» приводится в подпункте 4 пункта 7 Положения, согласно которому объект бытового обслуживания - здание

(строение, сооружение), нежилое помещение или часть здания (строения, сооружения) нежилого помещения, предназначенное и (или) фактически используемое для оказания бытовых услуг, оснащенное специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для оказания бытовых услуг.

Из объяснений административного истца следует, что в спорном здании обществом с ограниченной ответственностью «Дорсервис» оказываются услуги по проведению технического осмотра.

Проведение государственного технического осмотра автотранспортных средств предусмотрено пунктом 1 статьи 17 Федерального закона от 10 декабря 1995 года № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения», согласно которому находящиеся в эксплуатации на территории Российской Федерации транспортные средства подлежат техническому осмотру, проведение которого предусмотрено законодательством в области технического осмотра транспортных средств.

Таким образом, проведение периодического технического осмотра автомобилей является обязательной процедурой и условием допуска автомобиля к эксплуатации.

Деятельность по проведению технического осмотра регулируется Федеральным законом от 01 июля 2011 года № 170-ФЗ «О техническом осмотре транспортных средств и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2020 года № 1434 «Об утверждении Правил проведения технического осмотра транспортных средств, а также о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Приказом Минэкономразвития России от 14 октября 2011 года № 573 г. Москва «Об утверждении формы типового договора о проведении технического осмотра».

Оператор технического осмотра - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, аккредитованные в установленном порядке на право проведения технического осмотра (пункт 7 части 1 статьи 1 Федерального закона от 01 июля 2011 года № 170-ФЗ «О техническом осмотре транспортных средств и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Согласно пункту 12 статьи 1 Федерального закона от 01 июля 2011 года № 170-ФЗ «О техническом осмотре транспортных средств и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» технический осмотр транспортных средств (далее также - технический осмотр) - проверка технического состояния транспортных средств (в том числе их частей, предметов их дополнительного оборудования) на предмет их соответствия обязательным требованиям безопасности транспортных средств в целях допуска транспортных средств к участию в дорожном движении на территории Российской Федерации и в случаях, предусмотренных международными договорами Российской Федерации, также за ее пределами.

В силу части 1 статьи 5 Федерального закона от 01 июля 2011 года № 170-ФЗ «О техническом осмотре транспортных средств и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» технический осмотр проводится операторами технического осмотра, аккредитованными в соответствии с настоящим Федеральным законом профессиональным объединением страховщиков. Технический осмотр проводится в соответствии с правилами проведения технического осмотра, установленными Правительством Российской Федерации (часть 2 статьи 5 Федерального закона от 01 июля 2011 года № 170-ФЗ). Технический осмотр проводится оператором технического осмотра в соответствии

с областью аккредитации, указанной в аттестате аккредитации (часть 3 статьи 5 Федерального закона от 01 июля 2011 года №170-ФЗ).

В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 1 Федерального закона от 01 июля 2011 года № 170-ФЗ пункт технического осмотра - совокупность сооружений и средств технического диагностирования (в том числе средств измерения), необходимых для проведения технического осмотра транспортных средств оператором технического осмотра и находящихся по одному адресу.

Согласно договору аренды № 05/21 от 01 мая 2021 года, заключенному между ООО «Спецстрой» и обществом с ограниченной ответственностью «Дорсервис», арендатор принял в аренду нежилое помещение общей площадью 91,5 кв.м, расположенное на 1 этаже для производственно-складских целей, в том числе для размещения стационарных рабочих мест сотрудников, для складирования и хранения оборудования.

Из выписки из Единого государственного реестра юридических лиц следует, что дополнительным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью «Дорсервис» является «технический осмотр автотранспортных средств».

Общество с ограниченной ответственностью «Дорсервис» включено в реестр операторов технического осмотра (номер 12196, ПТО, адрес: г. Саратов, ул. Моторная, зд.18а, стр. 1, статус - действующий), который ведется РСА, область аккредитации L M1 N1.

В акте осмотра от 14 сентября 2022 года № 70/2022-л, представленном административным ответчиком, имеется ссылка на то, что здание используется, в том числе, как станция технического осмотра, из фотографии, приложенной к акту, видно, что на фасаде здания имеется вывеска «Техосмотр».

В открытых источниках информационно-коммуникационной сети «Интернет» содержатся сведения о том, что в спорном здании расположен Пункт технического осмотра АвтоГрадъ, виды работ «техосмотр», стоимость работ.

Приказом Росстандарта от 31 января 2014 года № 14-ст утвержден общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК029-2014 (КДЕС Ред. 2), который под кодом 45.20 содержит описание вида экономической деятельности «техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств», под кодом 45.20.1 - «техническое обслуживание и ремонт легковых автомобилей и легких грузовых автотранспортных средств», под кодом 45.20.2 - «техническое обслуживание и ремонт прочих автотранспортных средств», под кодом - 71.20.5 «технический осмотр автотранспортных средств».

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 января 2014 года № 14-ст утвержден общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности, под кодом 71.20.14 содержится описание услуги по техническому осмотру автотранспортных средств.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 года № 2496-р в целях применения Налогового кодекса Российской Федерации определены коды видов деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности и коды продукции по видам экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности, относящиеся к бытовым услугам. Деятельность, предусмотренная

ОКВЭД 71.20.5, не отнесена к бытовым услугам. Услуги, предусмотренные ОКПД 71.20.14, не отнесены к бытовым услугам.

Таким образом, технический осмотр не является бытовой услугой, так как его цель - обеспечение безопасности дорожного движения и проверка соответствия автомобиля установленным стандартам безопасности.

С учетом изложенного суд приходит к выводу о том, что проведение в спорном здании обществом с ограниченной ответственностью «Дорсервис» технического осмотра автотранспортных средств, предусмотренного пунктом 1 статьи 17 Федерального закона от 10 декабря 1995 года № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения», а также пунктом 12 статьи 1 Федерального закона от 01 июля 2011 года № 170-ФЗ «О техническом осмотре транспортных средств и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не может быть отнесено к оказанию бытовых услуг.

Доводы административного ответчика о том, что в спорном здании обществом с ограниченной ответственностью «Дорсервис» оказываются услуги по техническому обслуживанию и ремонту легковых и легких грузовых автотранспортных средств только исходя из того, что из выписки из Единого государственного реестра юридических лиц следует, что дополнительным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью «Дорсервис» является «техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств», при отсутствии достоверных доказательств, подтверждающих указанные обстоятельства, не свидетельствуют об использовании здания под объекты бытового обслуживания.

Следовательно, на юридически значимые даты 91,5 кв.м от общей площади здания, арендуемые обществом с ограниченной ответственностью «Дорсервис», не использовались под объект бытового обслуживания или под офис.

01 января 2021 года между ООО «Спецстрой» и обществом с ограниченной ответственностью «Саратовская цифровая телефонная связь» заключен договор аренды, по которому в пользование передается часть здания площадью 248 кв.м для производственных целей, в том числе для размещения стационарных рабочих мест сотрудников, для складирования и хранения оборудования (комплектующих) для АТС. Дополнительным соглашением от 01 декабря 2024 года к договору аренды от 01 января 2021 года предусмотрено, что в пользование передается часть здания площадью 117,4 кв.м.

Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК029-2014 (КДЕС Ред. 2), утвержденный Приказом Росстандарта от 31 января 2014 года № 14-ст, под кодом 61.10 содержит описание вида экономической деятельности «деятельность в области связи на базе проводных технологий».

Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности, утвержденный Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 января 2014 года № 14-ст, под кодом 61 содержится описание «услуги телекоммуникационные».

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 года № 2496-р в целях применения Налогового кодекса Российской Федерации определены коды видов деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности и коды продукции по видам экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности, относящиеся к бытовым услугам. Деятельность, предусмотренная

ОКВЭД 61.10, не отнесена к бытовым услугам. Услуги, предусмотренные ОКПД 61, не отнесены к бытовым услугам.

Общество с ограниченной ответственностью «Саратовская цифровая телефонная сеть» в соответствии с Уставом общества осуществляет предоставление услуг всех видов связи предприятиям, организациям и гражданам, техническое обслуживание средств связи, строительство, монтаж, ремонт, эксплуатация АТС и линейно-кабельных сооружений, организацию информационных систем различного профиля и систем коммуникаций, телевидения и радиовещания, формирование банка данных коммерческой и иной информации и т.д. Из представленных доказательств, в том числе целей использования части здания, указанной в договоре аренды, следует, что арендуемая обществом с ограниченной ответственностью «Саратовская цифровая телефонная сеть» часть здания площадью 248 кв.м используется для размещения сотрудников с целью осуществления уставной деятельности общества, т.е. самостоятельного офисного значения арендуемая часть здания не имеет, а поэтому арендуемая часть здания к офису по смыслу положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации отнесена быть не может. Из акта осмотра от 14 сентября 2022 года № 70/2022-л и фотографий, представленных административным ответчиком, невозможно установить по каким признакам комиссия пришла к выводу о том, что арендуемая обществом с ограниченной ответственностью «Саратовская цифровая телефонная сеть» часть здания используется под офис.

Напротив, в открытых источниках информационно-коммуникационной сети «Интернет» содержатся сведения о том, что общество с ограниченной ответственностью «Саратовская цифровая телефонная сеть» осуществляет работу с абонентами по адресу: г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 197, где согласно Уставу размещаются административные службы, осуществляется прием клиентов.

Следовательно, на юридически значимые даты 248 кв.м от общей площади здания, арендуемые обществом с ограниченной ответственностью «Саратовская цифровая телефонная сеть», не использовались под объект бытового обслуживания или под офис.

Также в материалы дела административным истцом предоставлены заключенные ООО «Спецстрой» договоры аренды нежилого здания с кадастровым номером 64:48:040235:1160, в том числе:

- 25 июня 2022 года с обществом с ограниченной ответственностью «Лидер» (договор № 09/2022) на использование части здания, площадью 10 кв.м для производственно-складских целей, в том числе для размещения стационарных рабочих мест сотрудников, для складирования и хранения оборудования;

- 01 февраля 2022 года с обществом с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Лето» (договор № 05/2022) на использование части здания, площадью 22 кв.м для административных целей, в том числе для размещения стационарных рабочих мест сотрудников, для складирования и хранения оборудования;

- 29 марта 2022 года с обществом с ограниченной ответственностью «Империя холода» (договор № 08/2022) на использование части здания, площадью 11,5 кв.м. Общество с ограниченной ответственностью «Империя холода» ликвидировано 16 июня 2023 года;

- 01 декабря 2021 года с обществом с ограниченной ответственностью «СК «Ресурс» (договор № 05/2022) на использование части здания, площадью 16,5 кв.м для административных целей, в том числе для размещения стационарных рабочих

мест сотрудников, для складирования и хранения оборудования. С 01 апреля 2023 года счета за аренду не выставляются;

Проанализировав указанные договоры аренды судом установлено, что на момент утверждения Перечня на 2023 год под размещение офисов использовалось 60 кв.м (обществом с ограниченной ответственностью «Лидер» - 10 кв.м, обществом с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Лето» - 22 кв.м, обществом с ограниченной ответственностью «Империя холода» - 11,5 кв.м, обществом с ограниченной ответственностью «СК «Ресурс» - 16,5 кв.м), что составляет 7,69% от общей площади здания, на момент утверждения Перечня на 2024 год использовалось 32 кв.м (обществом с ограниченной ответственностью «Лидер» - 10 кв.м, обществом с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Лето» - 22 кв.м), что составляет 4,10% от общей площади здания, на момент утверждения Перечня на 2025 год использовалось 32 кв.м (обществом с ограниченной ответственностью «Лидер» - 10 кв.м, обществом с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Лето» - 22 кв.м), что составляет 4,10 % от общей площади здания.

В акте осмотра от 14 сентября 2022 года № 70/2022-л указано на использование 300 кв.м от общей площади здания под объекты бытового обслуживания и административно-офисные помещения, в том числе обществом с ограниченной ответственностью «Велес», обществом с ограниченной ответственностью СМУ «Промсвязьмонтаж», к акта приложена фотография двери с надписью «ООО «Велес», ИП Глава КФХ Баран Б.М».

Однако сведений о заключении договоров аренды на использование части здания ООО «Спецстрой» с обществом с ограниченной ответственностью «Велес» и ИП Глава КФХ Баран Б.М. не имеется.

01 января 2022 года обществом с ограниченной ответственностью «Велес» заключен договор аренды нежилого помещения № 01/2022 и индивидуальным предпринимателем Каримовым Ф.А. по адресу: г. Саратов, Московское шоссе, д. 23 б, офис 18.

17 августа 2021 года ИП Глава КФХ Баран Б.М заключен договор аренды нежилого помещения № 09/2021 и индивидуальным предпринимателем Каримовым Ф.А., по адресу: г. Саратов, Московское шоссе, д. 23 б, офис 18.

Судом были исследованы материалы инвентарного дела и установлено, что по адресу: г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а находится несколько строений, имеющие Лит. А, Б, С, С1, Т, которые были поставлены на кадастровый учет. Спорное здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160 площадью 780,1 кв.м имеет Лит. А. Из выписок из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости следует, что собственником строений по адресу: г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а ранее являлось общество с ограниченной ответственностью СМУ «Промсвязьмонтаж».

Доказательств того, что общество с ограниченной ответственностью СМУ «Промсвязьмонтаж» на моменты принятия оспариваемых нормативных правовых актов использовало часть спорного нежилого здания с кадастровым номером 64:48:040235:1160 под размещение торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания или офисы не имеется.

Наличие регистрации общества с ограниченной ответственностью СМУ «Промсвязьмонтаж» по адресу: г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а согласно ответу Управления Федеральной налоговой службы России по Саратовской области от 18 декабря 2025 года также не свидетельствует об использовании в

рассматриваемые периоды данным обществом здания под размещение торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания или офисы.

Договоры на энергоснабжение (№ 11312 от 09 февраля 2021 года), холодное водоснабжение и водоотведение (№ 14867 от 14 декабря 2020 года) заключены непосредственно ООО «Спецстрой».

Исходя из изложенного представленный административным ответчиком акт осмотра от 14 сентября 2022 года № 70/2022-л не может быть принят как доказательство, достоверно подтверждающее факт использования спорного здания на дату осмотра для размещения торговых, офисных объектов, объектов бытового обслуживания, общественного питания.

Кроме того, из системного толкования пунктов 9 и 19 Положения (в редакции, действовавшей на момент проведения осмотра - 14 сентября 2022 года) следует, что Правительство Саратовской области при утверждении Положения четко разграничило полномочия собственника (владельца) объекта недвижимости и его уполномоченного представителя. Так, осмотр проводится только с согласия собственника (владельца) объекта недвижимости, а не с согласия уполномоченного представителя, копия акта направляется либо вручается под расписку собственнику (владельцу) объекта недвижимости, а не уполномоченному представителю. А уполномоченный представитель вправе только ознакомиться с материалами осмотра объекта недвижимости непосредственно в комитете.

В ходе рассмотрения дела не нашло свое подтверждение обстоятельство того, что ООО «Спецстрой» (собственник нежилого здания) давал согласие на проведение в 2022 году осмотра, при проведении осмотра собственник не присутствовал.

Таким образом, на моменты принятия оспариваемых нормативных правовых актов не подтверждено, что здание фактически использовалось не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

В материалы дела представлены: акт осмотра № 179/2025-л по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений от 10 декабря 2025 года, из которого следует, что общая площадь фактически используемая для размещения офисов, бытового обслуживания составляет 294,5 кв.м, что составляет 37,7 % от общей площади объекта, фотографии к акту; договор аренды от 25 марта 2025 года, заключенный между ООО «Спецстрой» и обществом с ограниченной ответственностью «Восток-Запад», договор аренды от 02 апреля 2025 года, заключенный между ООО «Спецстрой» и обществом с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная организация Максимум».

Указанные акт (с приложенными фотографиями) составлен, а также договоры аренды заключены после даты утверждения Перечней на 2023, 2024, 2025 годы, а поэтому, они не могут являться надлежащими доказательствами, подтверждающими соответствие спорного здания критериям, определенным в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Следовательно, исходя из критерия фактического использования нежилое здание с кадастровым номером 64:48:040235:1160 в Перечни на 2023, 2024, 2025 годы также включено быть не могло.

В силу прямого предписания, содержащегося в части 9 статьи 213 КАС РФ, административный ответчик обязан доказать законность включения спорного здания в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Между тем административным ответчиком относимых и допустимых доказательств, с достоверностью подтверждающих соответствие спорного здания критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и необходимым для включения названного объекта в Перечни на 2023, 2024, 2025 годы, не представлено.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о признании недействующими в оспариваемых частях Распоряжения № 1133-р, № 1224-р, № 1174-р, поскольку оспариваемые положения содержат противоречия налоговому законодательству Российской Федерации, имеющему большую юридическую силу.

Определяя дату, с которой суд считает необходимым признать недействующими оспариваемые в части Распоряжения № 1133-р, № 1224-р, № 1174-р, суд принимает во внимание, что сами распоряжения определяют Перечни на 2023, 2024, 2025 годы, в оспариваемых частях они затрагивают интересы самого административного истца. В таком случае суд считает возможным признать Распоряжения № 1133-р, № 1224-р, № 1174-р недействующими в оспариваемых частях со дня их принятия.

В силу части 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 настоящего Кодекса.

Административным истцом при обращении в суд была уплачена государственная пошлина в размере 60 000 рублей, что подтверждается платежным поручением № 512 от 11 ноября 2025 года. Поскольку административные исковые требования ООО «Спецстрой» удовлетворены в полном объеме, с административного ответчика в пользу административного истца надлежит взыскать государственную пошлину в размере 60 000 рублей.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации настоящее решение суда или сообщение о его принятии в течение одного месяца после вступления в законную силу подлежит опубликованию в том же средстве массовой информации, в котором был опубликован указанный нормативный правовой акт.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175-180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

признать недействующим с момента принятия распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 22 ноября 2022 года № 1133-р «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год» в части включения в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год объекта с кадастровым номером 64:48:040235:1160, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1 (пункт 12126 приложения).

Признать недействующим с момента принятия распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 20 ноября 2023 года № 1224-р «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год» в части включения в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год объекта с кадастровым номером 64:48:040235:1160, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1 (пункт 12203 приложения).

Признать недействующим с момента принятия распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 22 ноября 2024 года № 1174-р «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год» в части включения в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год объекта с кадастровым номером 64:48:040235:1160, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Моторная, д. 18а, стр. 1 (пункт 12800 приложения).

Взыскать с комитета по управлению имуществом Саратовской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Спецстрой» расходы по оплате государственной пошлины в размере 60 000 рублей.

Решение суда или сообщение о его принятии в течение одного месяца после вступления в законную силу в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации подлежит опубликованию в средстве массовой информации, в котором был опубликован оспариваемый нормативный правовой акт.

Решение может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Саратовский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий

Е.В. Аршинова

