Дело № 3а-512/2026
УИД 64OS0000-01-2026-000552-35

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

07 июля 2026 года город Саратов

Саратовский областной суд в составе:
председательствующего Аршиновой Е.В.,
при ведении протокола помощником судьи Пантелеевой Д.А.,
с участием прокурора Анашкина А.В.,
представителей административного истца - Чанова Б.П., Гнедюк М.Ю., представителя административного ответчика - Рябцевой О.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Главы крестьянского (фермерского) хозяйства Волкова Владимира Викторовича к комитету по управлению имуществом Саратовской области о признании недействующим в части нормативного правового акта,

установил:

комитет по управлению имуществом Саратовской области распоряжением от 26 ноября 2025 года № 1209-р «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2026 год» (далее - Распоряжение № 1209-р) определил перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2026 год (далее - Перечень на 2026 год), возложении обязанности на комитет по управлению имуществом Саратовской области в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу разместить сообщение о решении на официальном сайте Правительства Саратовской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» и на официальном сайте комитета по управлению имуществом Саратовской области, в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу направить настоящее решение в Управление Федеральной налоговой службы по Саратовской области.

В пункт 4036 Перечня на 2026 год включен объект недвижимости: нежилое здание с кадастровым номером 64:12:060103:446, расположенное по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, село Воронцовка, улица Верхняя, дом 47.

Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Волков В.В. обратился в Саратовский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании Распоряжения № 1209-р в названной части.

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. Здание не использовалось в качестве коммерческого объекта общественного питания, предназначенного для оказания услуг неопределенному кругу лиц и

систематического извлечения прибыли. Кроме того, полагает, что включение нежилого здания с кадастровым номером 64:12:060103:446 в оспариваемый Перечень на 2026 год неправомерно возлагает на него обязанность по уплате налога на имущество в завышенном размере.

В судебном заседании представители административного истца поддержали заявленные требования по указанным выше основаниям.

Представитель административного ответчика, поддержав письменные возражения, просила в удовлетворении административного искового заявления отказать, так как оспариваемое распоряжение принято в пределах компетенции, с соблюдением процедуры, установленной законом, не противоречит положениям нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу.

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

В силу части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным исковым 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, регулируемых 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, пункта 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.

Исходя из положений статей 15 и 399 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество физических лиц относится к местным налогам, устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Как следует из положений пункта 2 статьи 11 и статьи 400 Налогового кодекса Российской Федерации, физические лица являются плательщиком налога

на имущество физических лиц в отношении принадлежащего им на праве собственности имущества.

Объектами обложения налогом на имущество физических лиц являются, в том числе здание, строение, сооружение и помещение, расположенные в пределах муниципального образования (подпункт 6 пункта 1 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации).

В силу подпункта 2 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, в том числе в отношении нежилых помещений, 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.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Кодекса, определяется исходя из кадастровой стоимости указанных объектов налогообложения (пункт 1 статьи 400 Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент принятия оспариваемого нормативного правового акта) налоговая ставка в отношении принадлежащих физическим лицам объектов недвижимости, включенных в Перечень, устанавливается в размере 2% от кадастровой стоимости.

Таким образом, формирование перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется исходя из их кадастровой стоимости, осуществляется, в том числе и для целей исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц.

Формирование перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется исходя из их кадастровой стоимости, в том числе и для целей исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц, регламентируется пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и конкретизирующими его положения актами.

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.

Законом Саратовской области от 26 октября 2017 года № 81-ЗСО «Об установлении единой даты начала применения на территории Саратовской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации установлена единая дата начала применения на территории Саратовской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 1 января 2018 года.

Решением Совета депутатов Андреевского муниципального образования Екатериновского муниципального района от 06 ноября 2020 года № 112 установлен налог на имущество физических лиц в зависимости от кадастровой стоимости объекта налогообложения. При этом для объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации - 2 процента.

Налоговая база, определенная как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, применяется в отношении вышеуказанного имущества, включенного в перечень объектов недвижимого имущества, формируемый уполномоченным органом исполнительной власти области.

Определение на налоговый период перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, направление перечня в электронной форме в налоговый орган по Саратовской области, размещение перечня на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на основании пункта 6 постановления Правительства Саратовской области от 23 мая 2018 года № 280-П «Вопросы комитета по управлению имуществом Саратовской области» (далее - Постановление № 280-П) относится к функциям комитета по управлению имуществом Саратовской области.

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 № 1209-р опубликовано на официальном сайте сетевого издания «Новости Саратовской губернии» (www.g-64.ru) 28 ноября 2025 года, соответствует форме, утвержденной приказом Федеральной налоговой службы России 30 июня 2020 года № ЕД-7-21/409@ (действующего на момент принятия распоряжения).

Перечень на 2026 год направлен руководителю Управления Федеральной налоговой службы по Саратовской области в электронной форме (sed6400@tax gov.ru).

Таким образом, оспариваемое распоряжение принято уполномоченным органом в пределах компетенции, с соблюдением процедуры его принятия, установленной пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ, способ опубликования распоряжения позволил обеспечить населению публичного образования и иным лицам, чьи права и свободы затрагивает данный нормативный правовой акт, возможность ознакомиться с его содержанием.

Спорное нежилое здание включено административным ответчиком в Перечень на 2026 год по подпункту 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, поскольку вид разрешенного использования земельного

участка, на котором расположено здание, предусматривает размещение объекта общественного питания.

Как следует из материалов дела, индивидуальному предпринимателю Главе крестьянского (фермерского) хозяйства Волкову В.В. на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 64:12:060103:446, расположенное по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, село Воронцовка, улица Верхняя, дом 47, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Указанный объект недвижимости включен в Перечень на 2026 год, а поэтому индивидуальный предприниматель Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Волков В.В. имеет право на обращение в суд с настоящим административным исковым заявлением, так как затрагиваются его права.

Статьей 1.1 Закона № 73-ЗСО (в редакции, действующей принятия оспариваемого перечня) предусмотрено, что налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, утвержденная в установленном порядке, определяется в отношении административно-деловых и торговых центров (комплексов) и помещений в них (подпункт 1 пункта 1); нежилых помещений, 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 (подпункт 2 пункта 1).

Пунктом 3 статьи 1.1 Закона № 73-ЗС предусмотрено, что особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, не распространяются на объекты недвижимого имущества при одновременном соблюдении следующих условий: объекты недвижимого имущества не переданы в пользование третьим лицам и используются налогоплательщиком для размещения рабочих мест, организации питания, бытового обслуживания работников, обеспечивающих его производственную деятельность по видам согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство; обрабатывающие производства; строительство.

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 Налогового кодекса Российской Федерации 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 Перечень на 2026 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 спорное нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 64:12:060103:438 с видом разрешенного использования «для размещения предприятий общественного питания (столовая)». Земельный участок принадлежит на праве собственности административному истцу.

Согласно ответу публично-правовой компании «Роскадастр» от 11 июня 2026 года в отношении земельного участка с кадастровым номером 64:12:060103:438, расположенного по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, с. Воронцовка, ул. Верхняя, д. 47, по состоянию на 2024, 2025, 2026 годы в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:12:060103:438 как «для размещения предприятий общественного питания (столовая)»; вид разрешенного использования «для размещения предприятий общественного питания (столовая)» внесен в Единый государственном реестре недвижимости 12 декабря 2016 года при постановке земельного участка на государственный кадастровый учет, на основании межевого плана земельного участка, подготовленного кадастровым инженером по итогу проведения кадастровых работ по образованию земельного участка с кадастровым

номером 64:12:060103:438, из включенного в состав межевого плана постановления администрации Андреевского муниципального образования Екатериновского муниципального района Саратовской области от 25 ноября 2016 года № 16 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в с. Воронцовка». В постановлении указано, что земельный участок расположен в территориальной зоне «ОД - центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения; учреждения образования; учреждения здравоохранения. Разрешенное использование: «для размещения предприятий общественного питания (столовая)». Вид разрешенного использования с даты (12 декабря 2016 года) постановки земельного участка на государственный кадастровый учет до настоящего времени не изменялся.

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

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 порождать сомнений у налогоплательщика и даст ему возможность точно знать, какие налоги и в каком порядке он должен платить.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540, вступившим в силу 24 декабря 2014 года, утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с которым определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления данного приказа в силу.

Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с которым определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления данного приказа в силу. Согласно данным классификаторам такой вид разрешенного использования земельного участка как «для размещения предприятий общественного питания (столовая)» не предусмотрен.

Оказание услуг общественного питания в Российской Федерации регулируется постановлением Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2020 года № 1515 «Об утверждении Правил оказания услуг общественного питания» (ранее действовало постановление Правительства Российской Федерации от 15 августа 1997 года № 1036), ГОСТом 30389-2013 «Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования» (вместе с «Минимальными требованиями к предприятиям (объектам) общественного питания различных типов»), введенным в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 ноября 2013 года № 1676-ст, ГОСТом 31985-2013 «Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Термины и определения», введенным в действие приказом Росстандарта от 27 июня 2013 года № 191-ст.

В соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ 31985-2013 «Услуги общественного питания. Термины и определения» общественное питание (индустрия питания) - это самостоятельная отрасль экономики, состоящая из предприятий различных форм собственности и организационно-управленческой структуры, организующая питание населения, а также производство и реализацию готовой продукции и полуфабрикатов, как на предприятии общественного питания, так и вне его, с возможностью оказания населению широкого перечня услуг по организации досуга и других дополнительных услуг.

Пунктом 41 ГОСТа 31985-2013 предусмотрено, что услуга общественного питания - это результат деятельности предприятий общественного питания (юридических лиц). Из пункта 42 ГОСТа 31985-2013 следует, что исполнителем услуги общественного питания является предприятие общественного питания (юридическое лицо), оказывающее услуги общественного питания.

Согласно пункту 3.1 ГОСТа 30389-2013 под предприятием как объектом общественного питания подразумевается имущественный комплекс, используемый юридическим лицом для оказания услуг общественного питания, а также для оказания разнообразных дополнительных услуг.

В силу пункта 3.8 ГОСТа 30389-2013 столовая: предприятие (объект) общественного питания, осуществляющее приготовление и реализацию с потреблением на месте разнообразных блюд и кулинарных изделий в соответствии с меню, различающимся по дням недели.

В соответствии с пунктом 45 приказа Минсельхоза России от 06 июня 2003 года № 792 к обслуживающим производствам и хозяйствам в сельскохозяйственных организациях относятся, в числе прочих, предприятия общественного питания и столовые.

Таким образом, включая объект недвижимости в оспариваемый перечень на том основании, что вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, предусматривает размещение объекта общественного питания, необходимо учитывать, что в перечень объектов недвижимого имущества по своей цели и смыслу включаются такие здания (строения, сооружения), которые используются или могут быть использованы в целях административно-деловых центров и (или) торговых центров (комплексов). То есть это такие объекты недвижимости, которые с экономической точки зрения в процессе их самостоятельной эксплуатации способны обеспечивать их владельцу извлечение дохода и принесение прибыли, и именно поэтому налогообложение таких объектов регулируется законодателем в особом порядке.

Из приведенных выше положений следует, что столовую не во всех случаях можно отнести к объекту общественного питания, который с экономической точки зрения способен обеспечивать его владельцу извлечение дохода и принесение прибыли, поскольку столовая также может быть функционально неотделима от производственного комплекса и обеспечивать потребности сотрудников хозяйствующего субъекта, то есть в данном случае она не является объектом общественного питания.

Из реестрового дела на объект недвижимости с кадастровым номером 64:12:060103:446 следует, что объект Столовая (1984 года постройки) ранее принадлежало колхозу им. Фрунзе (входило в производственный комплекс), затем КХ «Воронцовское», в последующем СПК «Воронцовский». 20 марта 2017 года между СПК «Воронцовский» и индивидуальным предпринимателем Главой крестьянского (фермерского) хозяйства Волковым В.В. был заключен договор купли-продажи здания Столовой с кадастровым номером 64:12:060103:446.

Из ответа администрации Андреевского муниципального образования Екатериновского муниципального района Саратовской области от 26 июня 2026 года следует, что здание столовой с кадастровым номером 64:12:060103:446, расположенное по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, село Воронцовка, улица Верхняя, дом 47, с момента постройки (1984 год) и по 2020 год являлось объектом обслуживающего производства сельхозорганизаций, использовалось для организаций питания сотрудников сельскохозяйственных предприятий, а именно колхоза имени Фрунзе, СПХ «Воронцовский», ИП Глава КФХ Волков В.В. С 2020 года и по настоящее время вся площадь здания по своему функциональному назначению не используется. В здании столовой с кадастровым номером 64:12:060103:446 с момента постройки и по настоящее время не велось коммерческой деятельности в области оказания услуг общественного питания населению, поскольку здание обслуживало исключительно работников сельхозпредприятий.

Таким образом, анализируя вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен спорный объект недвижимости, суд приходит к

выводу о том, что указанный выше вид разрешенного использования земельного участка безусловно не предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Следовательно, спорное здание по виду разрешенного использования земельного участка в Перечень на 2026 год включено быть не могло.

Учитывая, что для включения спорного здания с кадастровым номером 64:12:060103:446 в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, суду надлежит проверить его на соответствие любому критерию, установленному статьей 378.2 Налогового кодекса РФ, в том числе и подпункту 2 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а поэтому судом подлежит исследованию представленная административным истцом техническая документация - технический план здания.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, объект недвижимости с кадастровым номером 64:12:060103:446, расположенный по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, село Воронцовка, улица Верхняя, дом 47, в юридически значимый период и в настоящее время имеет назначение «нежилое», наименование «столовая».

Только наименование «столовая» не является самостоятельным основанием для включения его Перечень на 2026 год, 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 НК РФ, помещениям, площадь которых составила бы более 20 процентов площади здания, не позволяет отнести его к административно-деловому или торговому центру (комплексу).

Следовательно, для включения в Перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, необходимо, чтобы в объектах, являющихся административно-деловыми центрами и торговыми центрами (комплексами) или отдельно стоящими нежилыми зданиями, 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, предусматривало размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, или фактически использовались не менее 20 процентов их общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области «Центр государственной кадастровой оценки» на запрос суда сообщило, что в архивном фонде отсутствуют сведения на объект недвижимости, расположенный по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, село Воронцовка, улица Верхняя, дом 47.

В соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе являются межевой план,

технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ.

В отношении здания с кадастровым номером 64:12:060103:446 имеется документ технического учета - технический план здания.

В представленном техническом плане здания экспликация с наименованием, назначением и площадями помещений данного здания отсутствует.

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 Перечень на 2026 год включению не подлежало.

Пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации 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 и не опровергается административным ответчиком, что осмотр здания и помещений в нем на предмет их фактического использования на момент издания оспариваемого нормативного правового акта не проводился.

Согласно сведениям государственного бюджетного учреждения Саратовской области «Центр государственной кадастровой оценки» объект недвижимости с кадастровым номером 64:12:060103:446 при определении кадастровой стоимости был отнесен в функциональную группу 4 «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения» и в подгруппу 0411 «Кафе до 750 кв.м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв.м (75 человек)».

Из ответов Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 12 по Саратовской области следует, что контрольно-кассовая техника по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, село Воронцовка, улица Верхняя, дом 47, не регистрировалась, договоры аренды, заключенные в период с 2024 по 2026 годы отсутствуют.

По сообщению министерства экономического развития Саратовской области административный истец не обращался за выдачей лицензии на розничную продажу алкогольной продукции, региональный государственный контроль (надзор) в области розничной продажи алкогольной продукции в названном объекте (по вышеуказанному адресу) не осуществлялся.

В ответе на запрос суда Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Саратовской области сообщило, что уведомление о начале осуществления деятельности от индивидуального предпринимателя Главы крестьянского (фермерского) хозяйства Волкова В.В. в адрес Управления не поступало. Контрольные (надзорные)

мероприятия в период 2024-2026 годы в отношении указанного хозяйствующего субъекта по указанному адресу не проводились, обращения в отношении деятельности не поступали.

В информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации, содержащей сведения о представлении платных услуг общественного питания в здании с кадастровым номером 64:12:060103:446в оспариваемый период времени не содержится.

Согласно выписке из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей основным видом деятельности индивидуального предпринимателя Главы крестьянского (фермерского) хозяйства Волкова В.В. является выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур. В сведениях о дополнительных видах деятельности деятельность, связанная с организацией общественного питания, не указана.

Таким образом, на момент принятия оспариваемого нормативного правового акта 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).

Следовательно, исходя из критерия фактического использования нежилое здание с кадастровым номером 64:12:060103:446 в Перечень на 2026 год также включено быть не могло.

В ходе рассмотрения дела административным истцом была предоставлена копия акта осмотра по определению фактического использования зданий и помещений от 18 июня 2026 года, составленного комиссией из числа сотрудников администрации Екатериновского муниципального района Саратовской области.

Представителем административного ответчика в ходе рассмотрения дела заявлено ходатайство об исключении указанного акта из числа доказательств, поскольку поручение № 274, выданное комитетом по управлению имуществом Саратовской области, аннулировано. Администрация Екатериновского муниципального района Саратовской области 03 июля 2026 года сообщила Волкову В.В., что акт осмотра по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений от 18 июня 2026 года № 6 является недействительным.

Поскольку администрация Екатериновского муниципального района Саратовской области в настоящий момент не подтверждает сведения, содержащиеся в акте, составленном комиссией из сотрудников администрации, суд приходит к выводу об исключении указанного выше акта осмотра по определению фактического использования зданий и помещений от 18 июня 2026 года из числа доказательств по делу.

Вместе с тем исключение вышеуказанного акта, при наличии иных установленных обстоятельств, не опровергает выводы о том, что исходя из критерия фактического использования нежилое здание с кадастровым номером 64:12:060103:446 в Перечень на 2026 год не полежало включению.

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 Перечень на 2026 год, не представлено.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о признании недействующими в оспариваемой части Распоряжения № 1209-р, поскольку оспариваемое положение содержит противоречия налоговому законодательству Российской Федерации, имеющему большую юридическую силу.

Определяя момент, с которого оспариваемый нормативный правовой акт должен быть признан недействующим в оспариваемой части, суд принимает во внимание то, что административный истец в зависимости от принятого решения не будет являться налогоплательщиком налога в отношении названного ранее объекта недвижимости в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, поэтому оспариваемая часть подлежит признанию недействующей со дня принятия данного нормативного правового акта, иная дата не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца.

Кроме того, административный истец просит возложить на административного ответчика обязанность в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу разместить сообщение о решении на официальном сайте Правительства Саратовской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» и на официальном сайте комитета по управлению имуществом Саратовской области, а также в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу направить настоящее решение в Управление Федеральной налоговой службы по Саратовской области.

По своей сути указанные требования не являются административными исковыми требованиями, а связаны с вопросами исполнения решения суда о признании недействующим нормативного правового акта.

Положения части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации предусматривают какие сведения должны содержаться в резолютивной части решения суда по административному делу об оспаривании нормативного правового акта.

В этой связи в резолютивной части решения суда надлежит указать, что 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 (пункт 2 часть 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Из разъяснений, данных в пункте 44 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами», следует, что вступившее в законную силу решение суда должно быть направлено судом в соответствующее печатное издание.

Возложение на административного ответчика обязанности направить вступившее в законную силу решение суда в иные органы требованиями статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не предусмотрено.

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 4 000 рублей, что подтверждается платежным поручением № 234 от 13 мая 2026 года. Поскольку административные исковые требования административного истца удовлетворены, с административного ответчика в пользу административного истца надлежит взыскать государственную пошлину в размере 4 000 рублей.

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 26 ноября 2025 года № 1209-р «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2026 год» в части включения в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2026 год, объекта - нежилого здания с кадастровым номером 64:12:060103:446, расположенного по адресу: Саратовская область, Екатериновский район, село Воронцовка, улица Верхняя, дом 47. (пункт 4036 приложения).

Взыскать с комитета по управлению имуществом Саратовской области в пользу индивидуального предпринимателя Главы крестьянского (фермерского) хозяйства Волкова Владимира Викторовича расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 000 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.

Мотивированное решение изготовлено 21 июля 2026 года.

Председательствующий Е.В. Аршинова

Саратовский областной суд
пронумеровано и скреплено
печатью 7 листов
подпись

КОПИЯ ВЕРНА:
Судья Саратовского
областного суда

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ
"20" октября 2026 года
Судья Саратовского областного суда -