

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

03 августа 2023 года

город Саратов

Саратовский областной суд в составе:
председательствующего Аршиновой Е.В.,
при секретаре Ильиной Д.И.,
с участием прокурора отдела Саратовской областной прокуратуры
Новичкова Е.А.,

с участием представителя административного истца Суркова Д.А.,
представителя административного ответчика Жарской А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью «Стройсервис» к комитету по управлению имуществом
Саратовской области о признании недействующим в части распоряжения комитета
по управлению имуществом Саратовской области от 23 ноября 2021 года № 1244-р
«Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении
которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год»,

установил:

комитет по управлению имуществом Саратовской области распоряжением
от 23 ноября 2021 года №1244-р «Об определении перечня объектов недвижимого
имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая
стоимость, на 2022 год» (далее - Распоряжение № 1244-р) определил перечень
объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база
определяется как их кадастровая стоимость, на 2022 год (далее - Перечень
на 2022 год).

В пункт 11668 Перечня на 2022 год включен объект недвижимости: нежилое
помещение с кадастровым номером 64:50:020810:279 общей площадью 945,1 кв.м,
расположенное по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. 1-й Студенческий
пр-д, дом 2 А.

ООО «Стройсервис» обратилось в Саратовский областной суд с
административным иском заявлением об оспаривании Распоряжения №1244-р в
названной части.

В обоснование заявленных требований административный истец указывает,
что данное нежилое помещение 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.
Административный истец указывает, что спорный объект включен в Перечень на
2022 год на основании акта осмотра от 17 сентября 2020 года № 8-э незаконно,
поскольку мероприятия по определению фактического использования помещения в

2021 году не проводились, кроме того исходя из технического паспорта спорного объекта площадь помещения, которую можно отнести к торговым объектам, объектам общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, составляет менее 20% от общей площади. Кроме того, ООО «Стройсервис» полагает, что включение нежилого помещения с кадастровым номером 64:50:020810:279 в оспариваемый Перечень на 2022 год неправомерно возлагает на него обязанность по уплате налога на имущество в завышенном размере.

В судебном заседании представитель административного истца Сурков Д.А. поддержал заявленные требования по указанным основаниям.

Представитель административного ответчика Жарская А.А., 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 представителя административного истца, представителя 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 иском 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, 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» 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.

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.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 настоящего Кодекса.

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 (статьи 14, 372 НК РФ).

Налог на имущество организаций на территории Саратовской области урегулирован Законом Саратовской области от 24 ноября 2003 года № 73-ЗСО «О ведении на территории Саратовской области налога на имущество организаций» (далее - Закон Саратовской области № 73-ЗСО), в соответствии с которым установлены особенности определения налоговой базы по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

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 оспариваемого нормативного правового акта), 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).

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 23 ноября 2021 года № 1244-р определен Перечень на 2022 год.

В соответствии со статьей 6 Закона Саратовской области от 26 июня 2006 года № 64-ЗСО (в редакции Закона Саратовской области от 02 июня 2015 года № 59-ЗСО) «О порядке обнародования и вступления в силу правовых актов органов государственной власти Саратовской области» официальным опубликованием законов области, постановлений областной Думы, имеющих нормативный характер, постановлений Губернатора области и Правительства области, нормативных правовых актов иных 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).

Распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 23 ноября 2021 года № 1244-р размещено на официальном публикаторе сетевого издания «Новости Саратовской губернии» www.g-64.ru 29 ноября 2021 года, соответствует форме, утвержденной приказом Федеральной налоговой службы России 30 июня 2020 года № ЕД-7-21/409@ (действующего на момент принятия распоряжения).

Перечень на 2022 год направлен руководителю Управления Федеральной налоговой службы по Саратовской области в электронной форме (g6400@tax.gov.ru) 30 ноября 2021 года.

Таким образом, оспариваемое Распоряжение № 1244-р принято уполномоченным органом в пределах компетенции, с соблюдением процедуры его принятия, установленной пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ, способ опубликования Распоряжения № 1244-р позволил обеспечить населению публичного образования и иным лицам, чьи права и свободы затрагивает данный нормативный правовой акт, возможность ознакомиться с его содержанием.

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 НК РФ законодательство субъектов Российской Федерации о налогах и сборах состоит из законов субъектов Российской Федерации о налогах, принятых в соответствии с данным Кодексом.

Пунктом 1 статьи 5 НК РФ предусмотрено, что акты законодательства о налогах вступают в силу не ранее чем по истечении одного месяца со дня их официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по соответствующему налогу, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Вместе с тем, по смыслу пунктов 2, 7 статьи 378.2 НК РФ перечень объектов недвижимости определяется в целях применения закона субъекта Российской Федерации о налоге на имущество организаций.

Названный перечень утверждается постановлением, приказом либо распоряжением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, не регулирует отношений, связанных с установлением налоговых ставок, налоговых льгот, либо особенностей определения налоговой базы и представляет собой перечисление объектов недвижимости с указанием их кадастровых номеров и адресов (действовавший на момент принятия оспариваемого нормативного правового акта пункт 2 статьи 5 Федерального закона

от 06 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»). Аналогичные положения предусмотрены в пункте 4 части 2 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

Исходя из положений статей 1, 372 НК РФ по форме и содержанию данный акт не может быть отнесен к законодательству субъекта Российской Федерации о налогах.

Таким образом, перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество исчисляется исходя из кадастровой стоимости, формируется исключительно в соответствии с критериями, установленными в законе о налоге на имущество субъекта Российской Федерации, носит информационный характер, так как представляет собой особую форму доведения соответствующих сведений до налогоплательщиков, сам по себе не содержит каких-либо новых условий или изменений порядка налогообложения, установленного законом. Нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации об утверждении перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется исходя из их кадастровой стоимости, вступает в силу по правилам, установленным для вступления в силу нормативных актов субъекта Российской Федерации.

В силу статьи 3 НК РФ законодательство о налогах и сборах основывается на признании всеобщности и равенства налогообложения. Каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги, которые должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными.

Налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374. настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 373 НК РФ).

Объектами налогообложения для российских организаций, согласно пункту 1 статьи 374 НК РФ, признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 настоящего Кодекса.

В пункте 5 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» разъяснено, что с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что оспариваемым актом нарушены, нарушаются или могут быть нарушены их права, свободы и законные интересы, в том числе лица, в отношении которых применен этот акт, а также иные лица, чьи права, свободы, законные интересы затрагиваются данным актом.

Как следует из материалов дела, ООО «Стройсервис» с 20 октября 2014 года зарегистрирован в качестве юридического лица, что подтверждается выпиской из

Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (л.д. 164-171). Ему на праве собственности принадлежит нежилое помещение, площадью 945,1 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. 1-й Студенческий пр-д, дом 2 А.

В названный выше Перечень на 2022 год под пунктом 11668 включен объект недвижимого имущества - нежилое помещение с кадастровым номером 64:50:020810:279, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. 1-й Студенческий пр-д, дом 2 А.

Административный истец, обращаясь в суд с данным административным иском, полагает, что оспариваемым нормативным правовым актом затронуты его права как собственника нежилого помещения, поскольку таковое признается объектом налогообложения, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества.

В этой связи ООО «Стройсервис» вправе обратиться в суд с настоящим административным иском, так как он является субъектом отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом.

Проверяя соответствие пункта 11668 Перечня на 2022 год, являющегося приложением к Распоряжению № 1244-р, требованиям действующего законодательства, имеющему большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

Статьей 1.1 Закона Саратовской области № 73-ЗСО предусмотрено, что налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, утвержденная в установленном порядке, определяется в отношении нежилых помещений общей площадью свыше 200 квадратных метров, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов 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, определенная как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, применяется в отношении вышеуказанного имущества, включенного в перечень объектов недвижимого имущества, формируемый уполномоченным органом исполнительной власти области.

Пунктом 5 статьи 378.2 НК РФ предусмотрено, что в целях настоящей статьи фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

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 высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (пункт 9 статьи 378.2 НК РФ).

По смыслу приведенных предписаний федерального и регионального законодательства в Перечень подлежало включению такое нежилое помещение, которое отвечало хотя бы одному из критериев, установленных названными выше правовыми нормами.

Как следует из материалов дела, с 30 декабря 2014 года ООО «Стройсервис» на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровыми номерами 64:50:020810:279, площадью 945,1 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. 1-й Студенческий проезд, д. 2 А, наименование «помещение», назначение «нежилое». Указанное помещение расположено в здании с кадастровым номером 64:50:020810:124, назначение «нежилое», наименование «встроенное нежилое помещение». Земельный участок, на котором расположено здание имеет кадастровым номер 64:50020810:124, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование «под производственную базу». Данные сведения содержатся в Едином государственном реестре недвижимости как на момент составления Перечня, так и на настоящий момент (л.д. 64-68,162-163,172-174).

Из совокупного толкования положений подпунктов 1 пункта 1, подпункта 1 пункта 3, подпункта 1 пункта 4 статьи 378 НК РФ следует, что такой критерий как вид разрешенного использования земельного участка (предусматривающий размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, либо размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания), на котором расположено здание, в качестве основания включения соответствующего здания в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, предусмотрен только в отношении зданий, относящихся к административно-деловым центрам и торговым центрам (комплексам) и помещениям в них.

Объект недвижимого имущества - здание с кадастровым номером 64:50:020810:124, не может быть отнесен к административно-деловым центрам и торговым центрам (комплексам).

Согласно техническому паспорту встроенного нежилого помещения, изготовленному 05 июля 2012, спорный объект недвижимости имеет назначение - нежилое, использование - нежилое. Из экспликации к поэтажному плану следует, что огороженные помещения (части общего помещения площадью 945,1 кв.м) имеют следующие назначения: «помещения» (этаж 1 литер А №№ 2, 3, 5, 7, 12; этаж 2 литер А №№ 3-5, 7, 14, 16, 17; этаж 1 литер А1 №№ 7, 9) общей площадью 542,9 кв.м, «складское» (этаж 1 литер А №№ 6, 9-11, 13; этаж 1 литер А1 №№ 3-6) общей площадью 67,9 кв.м, «кабинет» (этаж 1 литер А №№ 18, 19) общей площадью 45 кв.м, «торговое помещение» (этаж 1 литер А № 20) площадью 36,3 кв.м, «коридор» общей площадью 138,2 кв.м, «лестничная клетка» общей площадью 52,8 кв.м, «туалет» общей площадью 14,8 кв.м, «комната дежурного» общей площадью 11,7 кв.м, «подсобное» общей площадью 21,4 кв.м, «холодная пристройка» общей площадью 14,1 кв.м.

Наименование помещений «кабинет» не тождественно наименованию «офис» исходя из признаков, содержащихся в статье 378.2 НК РФ. Такое назначение без проверки фактического использования не свидетельствует о размещении офиса.

Само по себе наименование «складское» не свидетельствует об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам торговли.

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 пункте 14 Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 года № 582-ст.

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.

Понятие склад указано в пункте 33 названного ГОСТ, это специальные здания, строения, сооружения, помещения, открытые площадки или их части, обустроенные для целей хранения товаров и выполнения складских операций. При этом к складским операциям относят операции по приему, сортировке, комплектации, упаковке, отпуску, отгрузке.

Исходя из технического паспорта «торговое помещение» занимает площадь 36,3 кв.м, что составляет 3,8 % от общей площади помещения (36,3 кв.м x 100 : 945,1 кв.м).

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.

Следовательно, спорное помещение в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, а также в соответствии с документами технического учета (инвентаризации) объекта недвижимости в Перечень на 2022 год включению не подлежало.

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 17 сентября 2020 года № 8-э.

Положением о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденным постановлением Правительства Саратовской области от 14 декабря 2015 года № 620-П (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.

Ссылка административного истца на обязательность проведения ежегодных осмотров и ежегодного определения вида фактического использования объектов недвижимости является несостоятельной, так как 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 17 сентября 2020 года № 8-э следует, что 25 августа 2020 года министром области - председателем комитета по управлению

имуществом Саратовской области издано поручение № 874, согласно которому комиссии, созданной распоряжением комитета от 06 июня 2018 года № 555-р, поручено провести с 01 по 30 сентября 2020 года осмотр спорных объектов.

17 сентября 2020 года членами комиссии произведен осмотр принадлежащего административному истцу на праве собственности объекта недвижимости и составлен акт № 8-э, из которого следует, что в ходе проведения обследования выявлено, что 30,2 кв.м (1 этаж), используется в качестве нежилого помещения, оснащенного специализированным оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров; 102,0 кв.м (1 этаж) используется в качестве нежилого помещения, предназначенного для оказания бытовых услуг, оснащенное специализированным оборудованием; 812,9 кв.м (1, 2 этаж) используется в качестве нежилых помещений, предназначенных и используемых под офис, в которых оборудованы стационарные рабочие места, на основании чего сделан вывод о том, что 100% площади объекта используется под размещение торговых, офисных объектов, объектов бытового обслуживания.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 23 ноября 2020 года № 1141-р вид фактического использования спорного объекта недвижимости определен как торговый объект, объект бытового обслуживания, размещение офисов.

Из системного анализа взаимосвязанных положений статьи 378.2 НК РФ, включение в Перечень на 2022 год 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.

Так, члены комиссии установили, что 102,0 кв.м (1 этаж) от общей площади помещения 945,1 кв.м используется в качестве нежилого помещения, предназначенного для оказания бытовых услуг, оснащено специализированным оборудованием.

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

В представленном акте осмотра по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений от 17 сентября 2020 года не содержится указание на признаки, по которым членами комиссии часть помещения отнесены к конкретному виду использования. На фотографии, приложенной к акту, содержится только общий вид входа и баннер «Банька». Фотографий, подтверждающих, что в указанной комиссией части помещения, а именно на площади 102,0 кв.м (1. этаж), размещено специализированное оборудование, предназначенное и используемое для оказания бытовых услуг, не имеется. Таким образом, приложенная к акту фотография не позволяет определить площадь, которая используется для бытового обслуживания. Представитель

ответчика в судебном заседании пояснил, что внутри часть данного помещения не осматривалась, а площадь члены комиссии определили исходя из технического паспорта встроенного нежилого помещения, изготовленного 05 июля 2012 года. Как указано выше технический паспорт встроенного нежилого помещения, изготовленный 05 июля 2012 года, содержит экспликацию к поэтажному плану, из которой не следует, что на 1 этаже имеется огороженная часть нежилого помещения площадью 102,0 кв.м. В акте привязка к экспликации к поэтажному плану также не содержится. Ссылка представителя административного ответчика на то, что Положением не предусмотрено указание в акте осмотра привязки к экспликации к поэтажному плану не освобождает административного ответчика от обязанности доказать законность включения спорного нежилого помещения 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 помещения административным ответчиком не представлено.

Следовательно, только на основании имеющегося баннера «Банька», при отсутствии доказательств, подтверждающих проведение визуального осмотра внутри указанной части помещения, вывод членов комиссии о том, что площадь 102,0 кв.м (1 этаж) используется для оказания бытовых услуг, оснащено специализированным оборудованием, нельзя признать достоверным.

Кроме того, членами комиссии установлено, что 812,9 кв.м (1, 2 этаж) используется в качестве нежилых помещений, предназначенных и используемых под офис, в которых оборудованы стационарные рабочие места. Однако из приложенных к акту фотографий (коридора и двух помещений) невозможно достоверно определить площадь, используемую под офис, в которых оборудованы стационарные рабочие места, привязка к экспликации к поэтажному плану также отсутствует, доказательства обмера обследуемых помещений административным ответчиком также не представлены. Таким образом признаки, по которым члены комиссии пришли к выводу об использовании 812,9 кв.м площади помещения под размещение офисов, не подтверждены.

Использование 30,2 кв.м (1 этаж) от общей площади помещения в качестве нежилого помещения, оснащенного специализированным оборудованием, предназначенным и используемыми для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, подтверждается фотографиями. Однако указанная площадь составляет всего 3,1% от общей площади помещения (30,2 кв.м x 100: 945,1 кв.м).

Судом предлагалось административному истцу представить договоры аренды, действующие на момент проведения осмотра и на момент составления Перечня на 2022 год. Представитель административного истца в судебном заседании пояснил, что административным истцом заключались договоры аренды сроком на 11 месяцев, однако они не сохранились в связи с истечением срока. По данным, содержащимся в Едином государственной реестре недвижимости, имелись сведения об ограничениях (обременениях): аренда, сроком с 15 сентября 2008 года по 15 сентября 2013 года и аренда сроком с 28 сентября 2009 года по 01 апреля 2014 года (л.д. 162-163).

Исходя из изложенного представленный административным ответчиком акт осмотра не может быть принят как доказательство, достоверно подтверждающее

факт использования спорного помещения на дату осмотра для размещения торговых, офисных объектов, объектов бытового обслуживания.

Таким образом, исходя из критерия фактического использования, спорное помещение в Перечень на 2022 год 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 помещения критериям, установленным НК РФ и необходимым для включения названного объекта в Перечень на 2020 год, в том числе исходя из сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, документов технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, фактического использования, не представлено.

Обращение административного истца с заявлением о проведении повторного осмотра в 2023 году и составление 15 февраля 2023 года акта № 2 осмотра по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (с приложением фотографий и договоров аренды, заключенных в 2022 и 2023 гг.), из которого следует, что общая площадь торговых, бытовых; административно-офисных помещений, объектов общественного питания составляет 331,6 кв.м, что составляет 35,1% от общей площади объекта, не свидетельствует о фактическом использовании не менее 20 процентов общей площади спорного объекта недвижимости для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания в 2020 и 2021 гг.

Кроме того, суд полагает, что акт осмотра по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений от 17 сентября 2020 года № 8-э составлен с нарушением требований Положения.

Акт обследования подписан всеми членами комиссии, принимавшими участие в осмотре. При проведении осмотра присутствовал бухгалтер ООО «Стройсервис» Соколова О.А., которой акт и был получен.

Административный ответчик полагает, что проведение осмотра в присутствии представителя административного истца - бухгалтера Соколовой О.А. и вручение ей акта осмотра подтверждает соблюдение порядка проведения осмотра, установленного Положением, так как в силу статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации занимаемая Соколовой О.А. должность, факт нахождения Соколовой О.А. в рабочее время в помещении, в котором осуществляет свою деятельность ООО «Стройсервис», возможность обеспечения доступа членов комиссии в помещение для проведения осмотра свидетельствуют о наличии у Соколовой О.А. полномочий представителя собственника спорного объекта на получение акта, которые явствуют из обстановки.

Однако из системного толкования пунктов 9 и 19 Положения 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.

Из материалов дела следует, что ООО «Стройсервис» согласие на проведение осмотра не давал, сведений о том, что Соколова О.А. была уполномочена собственником давать от его имени согласие на проведение осмотра не имеется и проведение осмотра в ее присутствии также данное обстоятельство не подтверждает. Акт осмотра ему также не направлялся и не вручался.

Согласно объяснениям представителя административного истца и письма комитета по управлению имуществом Саратовской области от 27 февраля 2023 года № 1244 акт осмотра был получен ООО «Стройсервис» в 2023 году.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о признании недействующим в оспариваемой части Распоряжение № 1244-р, поскольку оспариваемые положения содержат противоречия налоговому законодательству Российской Федерации, имеющему большую юридическую силу.

Определяя дату, с которой суд считает необходимым признать недействующим оспариваемое в части Распоряжение № 1244-р, суд принимает во внимание, что само распоряжение определяет перечень объектов недвижимого имущества на 2022 год, в оспариваемой части оно затрагивает интересы самого административного истца. В таком случае суд считает возможным признать Распоряжение № 1244-р недействующим в оспариваемой части со дня его принятия.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации настоящее решение суда 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:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Стройсервис» к комитету по управлению имуществом Саратовской области о признании недействующим в части распоряжения комитета по управлению имуществом Саратовской области от 23 ноября 2021 года № 1244-р «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год» удовлетворить.

Признать недействующим с момента принятия распоряжения комитета по управлению имуществом Саратовской области от 23 ноября 2021 года № 1244-р «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год» в части включения в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год объекта с кадастровым номером 64:50:020810:279, расположенного по адресу: г. Энгельс, 1-й Студенческий проезд, д. 2 А (пункт 11668 приложения).

Решение суда в течение одного месяца после вступления в законную силу в

