

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 Литвин И.В., представителя
административного ответчика Шаховой И.И.

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

установил:

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 14079 Перечня на 2024 год включен объект недвижимости: нежилое
помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274, расположенное по адресу:
Саратовская область, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13.

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 14650 Перечня на 2025 год включен объект недвижимости: нежилое
помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274, расположенное по адресу:
Саратовская область, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13.

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).

В пункт 14780 Перечня на 2026 год включен объект недвижимости: нежилое помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13.

Общество с ограниченной ответственностью (далее - ООО) «Учебный центр Парус» обратилось в Саратовский областной суд с вышеуказанным административным иском и с учетом уточнений административных исковых требований просит признать недействующими Распоряжения № 1224-р, № 1174-р, № 1209-р в названных частях.

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. Полагает, что включение нежилого помещения с кадастровым номером 64:48:030322:274 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.

Представитель административного ответчика, поддержав письменные возражения, просил 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 исковое заявление подлежащим удовлетворению, суд приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском 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.

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 № 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.

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, 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 «Учебный центр Парус» на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274 площадью 199,3 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Указанный объект недвижимости включен в Перечни на 2024-2026 годы, а поэтому ООО «Учебный центр Парус» имеет право на обращение в суд с настоящим административным иском заявлением, так как затрагиваются его права.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации закреплено, что налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных данной статьей, как кадастровая стоимость имущества, 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.

Пунктом 5 статьи 378.2 НК РФ установлено, 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.

По смыслу приведенных предписаний федерального законодательства в Перечни на 2024, 2025, 2026 годы подлежали включению такие нежилые помещения, которые отвечали хотя бы одному из критериев, установленных названными выше правовыми актами.

Судом установлено, что нежилое помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274 общей площадью 199,3 кв.м, расположено в многоквартирном доме с кадастровым номером: 64:48:000000:8999, на земельном участке с кадастровым номером 64:48:030320:15 с видом разрешенного использования «под проектирование и строительство жилых домов», категория земель «земли населенных пунктов», что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

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.

Такой вид разрешенного использования земельного участка как «под проектирование и строительство жилых домов», не соответствует в полной мере кодам по классификации групп видов разрешенного использования земельных участков для государственной кадастровой оценки земель, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», относится к иным группам видов разрешенного использования земельных участков и, следовательно, не позволяет размещать на нем офисные здания, торговые объекты, объекты общественного питания и (или) бытового обслуживания.

В настоящее время действует приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», которым вышеуказанные земельные участки также не отнесены к земельным участкам, на которых возможно размещение офисных зданий, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Данный приказ вступает в силу с даты вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Приказ Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540 утрачивает силу в связи с изданием Приказа Минэкономразвития России от 12 февраля 2021 года № 68, вступающего в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации - 25 марта 2021 года).

Нежилое помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274 включено в Перечни на 2024, 2025, 2026 годы, однако анализ изложенного указывает на то, что вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в состав которых входит спорное помещение, не подпадают

под критерии, установленные статьей 378.2 НК РФ, для административно-деловых центров или торговых центров (комплексов), в силу чего спорный объект недвижимости, не мог быть признан объектом налогообложения, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, по указанному основанию.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, нежилое помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274, общей площадью 199,3 кв.м, имеет назначение «нежилое», наименование «помещение».

Административным истцом представлен технический паспорт на спорный объект недвижимости, изготовленный ГУП «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» 14 декабря 2009 года, в котором содержится экспликация к поэтажному плану строения (2 этаж): 1 - коридор площадью 51,0 кв.м; 2 - помещение площадью 42,5 кв.м; 3 - помещение площадью 11,5 кв.м; 4 - туалет площадью 2,6 кв.м; 5 - санузел площадью 3,3 кв.м; 6 - помещение площадью 8,2 кв.м; 7 - помещение площадью 27,0 кв.м; 8 - помещение площадью 31,9 кв.м; 9 - помещение площадью 21,3 кв.м. Общая площадь 199,3 кв.м.

В материалах реестрового дела на объект с кадастровым номером 64:48:030322:274 (т. 1 л.д. 200-236) и инвентарного дела содержится технический паспорт, изготовленный МУП «Городское бюро технической инвентаризации» 16 апреля 2008 года, на многоквартирный жилой дом. В нем имеется экспликация помещения № 7 на 2 этаже: 1 - помещение площадью 96,8 кв.м; 2 - помещение площадью 6,7 кв.м; 3 - помещение площадью 2,7 кв.м; 4 - помещение площадью 3,5 кв.м; 5 - помещение площадью 96,7 кв.м. Общая площадь 206,4 кв.м.

Наименование в технических паспортах «помещение» не тождественно наименованиям «офис», «торговое помещение», «помещения общественного питания или бытового обслуживания», т.е. наименование не свидетельствует о назначении и фактическом использовании спорного объекта в целях, установленных статьей 378.2 НК РФ.

Исследовав и оценив техническую документацию на спорные объекты недвижимости, суд приходит к выводу, что согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, а также документах технического (инвентаризационного) учета, спорный объект недвижимости имеет назначение и наименование, которые не предусматривают размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, офисов, соответственно, не может быть признан предназначенным для использования как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, в силу чего объект недвижимости с кадастровым номером 64:48:030322:274 не мог быть признан объектом налогообложения, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость по указанному основанию.

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 2024, 2025, 2026 годы по его фактическому использованию.

В подтверждение фактического использования спорного объекта недвижимости административным ответчиком представлен акт осмотра по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений от 20 сентября 2023 года № 344-к.

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.

В состав комиссии включаются представители комитета и подведомственных ему учреждений, Министерства экономического развития Саратовской области, а также по согласованию представители иных государственных органов, органов местного самоуправления Саратовской области (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 осматриваемого 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.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 06 июня 2018 года № 555-р создана комиссия для проведения осмотра объектов недвижимости в составе: Аракчеева Д.Г. - референт отдела администрирования доходов и реализации государственной собственности области управления экономического анализа и планирования комитета по управлению имуществом Саратовской области; Захаровой О.М. - референт финансово-экономического отдела министерства экономического развития Саратовской области; Пырсовой О.А. - консультант финансово-экономического отдела министерства экономического развития Саратовской области; представителей иных органов исполнительной власти Саратовской области (по согласованию); представителей органов местного самоуправления (по согласованию). Определено, что осмотр объектов недвижимости проводится комиссией в составе не менее двух человек из числа членов комиссии.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 22 сентября 2020 года № 937-р внесены изменения в состав комиссии, Захарова О.М. заменена на Туктарова В.Б.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 12 февраля 2021 года № 139-р внесены изменения в состав комиссии, Туктаров В.Б. исключен, в состав комиссии включена Григорьевская О.Д. - заместитель начальника финансово-экономического отдела управления прогнозирования социально-экономического развития министерства экономического развития Саратовской области.

06 сентября 2023 года комитетом по управлению имуществом Саратовской области дано поручение № 237 комиссии, созданной распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 06 июня 2028 года № 555-р, в составе сотрудников администрации Кировского района муниципального образования «Город Саратов»: заместителя начальника отдела торговли, бытового обслуживания и наружной рекламы Блинохватова С.М., консультанта отдела жилищно-коммунального хозяйства Васильева Д.Л., главного специалиста отдела благоустройства и дорожного хозяйства Львовой В.А.; главного специалиста отдела экономического развития Бондаревой О.А. провести осмотр объекта недвижимости с кадастровым номером 64:48:030322:274 по адресу: г. Саратов, ул. Молочная,

д. 5/13. Основание проведения осмотра - формирование перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

В нарушение пункта 10 в поручении № 237 от 06 сентября 2023 года не указаны даты начала и окончания проведения осмотра.

20 сентября 2023 года членами комиссии в составе Бондаревой О.А. и Блинохватова С.М. был проведен осмотр объекта недвижимости с кадастровым номером 64:48:030322:274 по адресу: г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13, по результатам которого ими был составлен и подписан акт № 344-к осмотра по определению фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

Из указанного акта осмотра от 20 сентября 2023 года № 344-к следует, что в ходе проведения обследования нежилого помещения с кадастровым номером 64:48:030322:274 по адресу: г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13 площадью 199,3 кв.м выявлено, что 199,3 кв.м используется для размещения офиса IT- компании «Учебный центр Парус», что составляет 100 % от общей площади объекта. К акту приложены фотографии.

Согласно отчету об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 80082289589724 администрация Кировского района муниципального образования «Город Саратов» 03 октября 2023 года направила ООО «Учебный центр Парус» акт осмотра, который был получен 05 октября 2023 года. Административный истец указывает, что акт осмотра им не был получен, так как из отчета об отслеживании отправления следует, что отправление было передано почтальону 05 октября 2023 года в 15 час. 11 мин., а вручено адресату 05 октября 2023 года в 15 час. 16 мин, однако за 5 мин. доставить почтовое отправление от места нахождения почтового отделения до места нахождения ООО «Учебный центр Парус» невозможно. Вместе с тем наличие указанных обстоятельств не имеет правового значения при оспаривании Распоряжений № 1224-р, № 1174-р, № 1209-р в порядке главы 21 КАС РФ.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 17 ноября 2023 года № 1217-р вид фактического использования спорного объекта недвижимости определен как размещение офисов.

Из системного толкования пунктов 9 и 19 Положения (в редакции, действовавшей на момент проведения осмотра - 20 сентября 2023 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.

В обоснование заявленных требований административный истец указывает на то, что согласие на проведение осмотра он не давал. Допрошенный в ходе рассмотрения дела свидетель Блинохватов С.М. пояснил, что с целью проведения осмотра он позвонил по телефону, который нашел в сети Интернет, с кем конкретно он разговаривал по телефону, сообщить не может.

Доводы о том, что Положением не установлено в какой форме должно быть получено согласие собственника на осмотр объекта недвижимости, не освобождают административного ответчика от обязанности доказывания соблюдения комиссией требований Положения при проведении осмотра объекта недвижимости по

определению его фактического использования. Однако достоверных доказательств того, что осмотр спорного помещения в 2023 году был произведен комиссией с согласия собственника - ООО «Учебный центр «Парус», в материалы дела представлено не было. При проведении осмотра нежилого помещения собственник не присутствовал, что следует из акта осмотра № 344-к от 20 сентября 2023 года.

Из системного анализа взаимосвязанных положений статьи 378.2 НК РФ, включение в Перечни на 2024, 2025, 2026 годы спорного объекта по его фактическому использованию как торгового объекта, объекта бытового обслуживания, офиса можно признать правомочным 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; фамилий, имена, отчества и должности лиц, проводивших осмотр, фамилий и имен, 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 измерений объекта недвижимости являются неотъемлемой частью Акта.

По смыслу приведенных положений статьи 378.2 НК РФ, 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, оборудованные оргтехникой и средствами связи, не используемое непосредственно для производства товаров.

Вместе с тем в акте осмотра от 20 сентября 2023 года № 344-к отсутствует ссылка на экспликацию к поэтажному плану (не указаны номера частей помещения согласно технической документации с конкретной площадью, которые используются в качестве офиса).

Договоры аренды, техническая документация не запрашивались и не исследовались. Допрошенный в ходе рассмотрения дела свидетель Блинохватов С.М. пояснил, что он исходил только из сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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 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.

Из приложенных к акту фотографий невозможно достоверно определить площадь, используемую в качестве офиса именно, как указано в акте,

IT-компанией «Учебный центр Парус», а также из фотографий невозможно установить, что они относятся непосредственно к спорному помещению, так как на них не изображены информационные стенды с наименованием и реквизитами организации.

Таким образом признаки, по которым члены комиссии пришли к выводу об использовании 199,3 кв.м площади помещения под размещение офиса актом и приложенными к нему фотографиями не подтверждены.

Согласно сведениям государственного бюджетного учреждения Саратовской области «Центр государственной кадастровой оценки» объект недвижимости - помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274 при определении кадастровой стоимости было отнесено в функциональную группу 9 «Прочие объекты» подгруппу 0907 «Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно».

ООО «Учебный центр Парус» включен в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, в реестре уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности (в открытом доступе) отсутствуют сведения об осуществлении ООО «Учебный центр Парус» деятельности по адресу: г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13, что также следует из ответа Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в Саратовской области от 28 января 2026 года.

Согласно ответам публично-правовой компании «Роскадастр» в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 64:48:030322:274 на 20 ноября 2023 года, 22 ноября 2024 года в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных ограничениях (обременениях) прав в виде аренды.

В ответе от 14 января 2026 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по Саратовской области сообщила об отсутствии договоров аренды ООО «Учебный центр Парус».

В ответах от 20 января 2026 года, 21 января 2026 года Управление Федеральной налоговой службы России по Саратовской области, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по Саратовской области сообщило об отсутствии в информационной системе ФНС России сведений о регистрации контрольно-кассовой техники по адресу: г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13, оф. 7. Кроме того, налоговой инспекцией предоставлены сведения об организациях, за которыми контрольно-кассовая техника по адресу: г. Саратов, ул. Молочная, 5/13 когда-либо была зарегистрирована, на момент принятия оспариваемых нормативных правовых актов вся контрольно-кассовая техника снята с учета.

Согласно ответу Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Саратовской области от 20 января 2026 года контрольные (надзорные) мероприятия за период 2020-2023 годы в отношении ООО «Учебный центр Парус» по адресу: г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13, не проводились, обращения в отношении деятельности не поступали.

В соответствии со сведениями, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц ООО «Учебный центр Парус», основным видом деятельности является разработка компьютерного программного обеспечения.

Представитель административного истца в судебном заседании пояснил, что ООО «Учебный центр Парус» деятельность по адресу: г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13 не осуществляет. Согласно численности и текучести кадров за

период с января 2023 года по декабрь 2023 года в ООО «Учебный центр Парус» числился один сотрудник, который был уволен 26 апреля 2023 года (приказ о прекращении трудового договора № лс-4) и один сотрудник, который работал по совместительству (директор) - приказ о приеме на работу от 01 сентября 2022 года № лс-3. Согласно численности и текучести кадров за период с января 2024 года по декабрь 2024 года и с января 2025 года по декабрь 2025 года в ООО «Учебный центр Парус» числился только один сотрудник, работающий по совместительству. Из расчетов по страховым взносам за 2023, 2024 год с квитанцией о приеме их налоговым органом также следует, что среднесписочная численность ООО «Учебный центр Парус» - составляет 0.

В материалы дела административным истцом предоставлен заключенный ООО «Учебный центр Парус» договор аренды № 1 с обществом с ограниченной ответственностью «Смарт Консалтинг», по которому арендатору передана во временное пользование часть нежилого помещения, общей площадью 6 кв.м, находящегося на втором этаже по адресу: 410009, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13, оф. 07, для размещения под склад, использование помещения в иных целях не допускается.

Из бухгалтерского баланса за 2023, 2024 годы, реестров банковских документов за 2023 - 2025 годы, бухгалтерской документации, представленной налоговой службой по запросу суда, а также из ответа Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по Саратовской области следует, что имеются сведения о поступлении арендных платежей.

Проанализировав указанный договор аренды судом установлено, что на момент утверждения Перечней на 2024-2026 годы не использовалось не менее 20 процентов его общей площади спорного помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Данные из открытых источников из сети «Интернет» о размещении в спорном нежилом помещении коммерческих организаций, о сдаче в аренду отсутствуют.

Кроме того, административный истец представил договоры аренды, заключенные 01 марта 2023 года, 01 февраля 2024 года 01 декабря 2025 года между индивидуальным предпринимателем Крухмалевой Л.Г. и обществом с ограниченной ответственностью «Смарт Консалтинг» на использование помещения общей площадью 88 кв.м, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Моторная, д. 5/13, оф. 8. Исходя из технической документации, указанное нежилое помещение является соседним по отношению к спорному нежилому помещению. При этом, представитель административного истца пояснил, что учредителем как ООО «Учебный центр Парус», так и общества с ограниченной ответственностью «Смарт Консалтинг» является Крухмалева Л.Г. Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью «Смарт Консалтинг» является разработка компьютерного программного обеспечения, фактически данное юридическое лицо занимается разработкой и продажей программного обеспечения 1С в части медицины.

Исходя из изложенного представленный административным ответчиком акт осмотра от 20 сентября 2023 года № 344-к не может быть принят как доказательство, достоверно подтверждающее факт использования спорного помещения на дату осмотра для размещения офисных объектов.

Таким образом, на моменты принятия оспариваемых нормативных правовых актов не подтверждено, что нежилое помещение 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 помещение с кадастровым номером 64:48:030322:274 в Перечни на 2024, 2025, 2026 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 помещения 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 помещения критериям, установленным статьей 378.2 НК РФ и необходимым для включения названного объекта в Перечни на 2024, 2025, 2026 годы, не представлено.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о признании недействующими в оспариваемых частях Распоряжения № 1224-р, № 1174-р, № 1209-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 № 1224-р, № 1174-р, № 1209-р суд принимает во внимание, что сами распоряжения определяют Перечни на 2024, 2025, 2026 годы, в оспариваемых частях они затрагивают интересы самого административного истца. В таком случае суд считает возможным признать Распоряжения № 1224-р, № 1174-р, № 1209-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 50 000 рублей, что подтверждается платежным поручением № 15 от 06 мая 2025 года. Поскольку административные иски требования ООО «Учебный центр Парус» удовлетворены в полном объеме, с административного ответчика в пользу административного истца надлежит взыскать государственную пошлину в размере 50 000 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 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 64:48:030322:274, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13. (пункт 14079 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 64:48:030322:274, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13. (пункт 14650 приложения).

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 с кадастровым номером 64:48:030322:274, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13. (пункт 14780 приложения).

Взыскать с комитета по управлению имуществом Саратовской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Учебный центр Парус» расходы по оплате государственной пошлины в размере 50 000 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



Саратовский областной суд

Пронумеровано и скреплено

печатью _____ листов

Подпись _____



Копия в...
Судья...
Саратовского суда

11/11