

(Окончание. Начало на 2-й стр.)

отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежит 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 (подпункт 1);
- здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения (подпункт 2).

При этом, как определено абзацами вторым и третьим подпункта 2 пункта 3 статьи 378.2 НК РФ, здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, 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); фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Аналогичные нормы содержатся в пункте 4 статьи 378.2 НК РФ, определяющей критерии признания нежилого здания (строения, сооружения) торговым центром (комплексом) отличительной чертой которого является возможность размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, а также в пункте 4.1 этой статьи в отношении названных объектов недвижимости, которые признаются одновременно как административно-деловые центры, так и торговый центр (комплекс), если такое здание (строение, сооружение) 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.

Исходя из приведенных федеральных норм для признания включения спорного объекта в Перечень законным суду надлежит установить, что здание либо:
- расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения и (или) размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии с кадастровыми паспортами соответствующих объектов 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); или размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания или одновременно и тех и других объектов;

- не менее 20 процентов его общей площади фактически используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки); или для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, или одновременно для размещения перечисленных объектов.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Коминтерна, д. 16, кадастровый номер 66:41:0000000:24010 расположено на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0704037:2837 площадью 5879 кв. м 27 кв. м, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования - спорт (г. п. л. д. 33-36), который не позволяет сделать вывод, что он предусматривает размещение на нем объектов, помеченных в пунктах 3, 4 и 4.1 статьи 378.2 НК РФ, то есть по критерию вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, отнеси его к объектам, подлежащим включению в Перечень, не представляется возможным.

Содержащиеся в документах технического учета (технический паспорт на здание «Крытые теннисные корты и помещения учебно-информационного центра УГТУ-УПИ» по состоянию на 24 ноября 2015 года) сведения также не свидетельствуют о том, что здание обладает признаками, позволяющими его отнести к административно - деловому центру или торговому центру (комплексу), что административным отчетчиком и заинтересованным лицом не оспаривалось.

Как следовало из пояснений представителю административного отчетчика и заинтересованного лица, данных в судебном заседании, основанием для включения указанного здания в оспариваемый Перечень объектов недвижимого имущества послужило фактическое использование более 20% процентов (6,256 кв.м.) общей площади данного здания (24378,8 кв.м.) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов и объектов бытового обслуживания, определенное по результатам обследования, о чем составлен акт обследования фактического использования объекта недвижимости по состоянию на 8 октября 2020 года (г. п. л. д. 161-214).

Основания акта обследования фактического использования объекта недвижимости по состоянию на 8 октября 2020 года, суд приходит к выводу, что он не может являться достоверным доказательством, подтверждающим использование здания для размещения офисов и объектов бытового обслуживания, поскольку составлен с нарушением требований порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений)

и нежилых помещений для целей налогообложения, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 18 декабря 2014 года № 1155-ПП, так как в нем в нарушение положений пункта 13 не приведены выделенные признаки использования помещений под офисы и объекты бытового обслуживания, соответствующие положениям пункта 4.1 статьи 378.2 НК РФ (при этом фотографии, приложенные к акту, достоверно не свидетельствуют именно об офисном использовании помещений в здании) не указывают обстоятельств, препятствующих доступу инспектора в помещения, расположенные в здании.

Из содержания акта следует, что в здании имеются помещения, доступ в которые не предоставлен, при этом указано на то, что дата заключения об их фактическом использовании не представляется возможным.

Так, в ходе судебного заседания установлено и подтверждается представленными в материалы дела фотоматериалами, что помещения № 4 (4 этаж), № 21 (7 этаж) инспектором фактически не исследованы, однако в этом же акте сделан вывод том, что они используются именно для размещения офисов по соответствующей офисной инфраструктуре, торговых объектов и объектов бытового обслуживания и при расчете учета их площади.

В силу предписания части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административный отчетчик обязан доказать законность включения в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Вместе с тем, беспорядочных, отвечающих требованиям относности и допустимости доказательств тому, что 20 и более процентов помещений общей площадью здания с кадастровым номером 66:41:0000000:24010 предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, а также фактически используются в этих целях, административным отчетчиком не представлено, при этом вид разрешенного использования земельного участка также не позволяет сделать однозначный вывод, что он предусматривает размещение на нем объектов, помеченных в пунктах 3, 4 и 4.1 статьи 378.2 НК РФ.

Учитывая предписание федерального законодателя о толковании всех неустраняемых сомнений, противоречий и неясностей актов законодательства о налогах и сборах в пользу налогоплательщика (пункт 7 статьи 3 НК РФ), суд приходит к выводу, что включение здания с кадастровым номером 66:41:0000000:24010 в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, влечет нарушение прав административного истца как собственника помещения в здании, потому пункт 16 Перечня подлежит признанию недействующим.

С учетом положений пункта 2 статьи 375 НК РФ, пункта 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации пункт 16 Перечня подлежит признанию недействующим со дня принятия, учитывая, что административный истец являлся плательщиком налога на имущество организаций в 2021 году, оспариваемый нормативный акт имеет ограниченный срок действия (на 2021 год) и признание оспариваемой нормы недействующей с момента вступления в законную силу не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов.

На основании части 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с Правительством Свердловской области подлежит вынесению постановления об отмене постановления, принятого в нарушение пункта 16 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость на 2021 год, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 10 декабря 2020 года № 917-ПП «Об определении Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость на 2021 год (в действующей редакции).

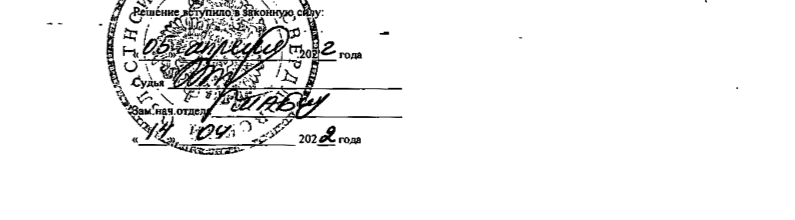
Вызвать в Правительство Свердловской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «НПО Энергокавсервис» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 500 руб.

Решение в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу подлежит направлению в Управление Федеральной налоговой службы по Свердловской области, а сообщение о его принятии - опубликовано в официальном печатном издании Правительства Свердловской области.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме через Свердловский областной суд.

Решение вступает в законную силу со дня его вступления в законную силу.

С.И. Жейнова



КОПИЯ

Мотивированное решение изготовлено 10 марта 2021 года УИД 66050000-01-2021-091846-36-229/2022

Р Е Ш Е Н И Е Именем Российской Федерации

г. Екатеринбург 22 февраля 2022 года

Свердловской областной суд в составе: председательствующего судьи Жейновой С.И., при ведении протокола помощником судьи Козыровой Ю.А., секретарем Навыной Д.В., с участием прокурора Жаронова Д.В., представителя административного истца Ларина П.А., представителя административного ответчика Правительства Свердловской области Григорьева В.В., представителя заинтересованного лица Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Нахитина А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «НПО Энергокавсервис» о признании недействующим в части Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (далее - Постановление) от 10 декабря 2020 года № 917-ПП «Об определении Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (далее - Постановление) Правительства Свердловской области от 9 декабря 2021 года № 875-ПП),

установил:

7 ноября 2019 года Правительством Свердловской области принято постановление № 760-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (далее - Постановление).

Указанным Постановлением определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (далее - Перечень), который прилагается к Постановлению.

Первоначальный текст документа опубликован на «Официальном Интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.sverdlovsk.gov.ru) 8 ноября 2019 года № 23186 и на «Официальном Интернет-портале правовой информации» (www.rgvo.gov.ru) 11 ноября 2019 года № 6600201911110029.

Пунктом 16 в названном Перечне включено здание, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Коминтерна, д. 16, кадастровый номер 66:41:0000000:24010.

Постановлением Правительства Свердловской области от 2 апреля 2020 года № 201-ПП, от 29 октября 2020 года № 789-ПП, от 17 декабря 2020 года № 938-ПП, от 29 мая 2021 года № 282-ПП, от 9 декабря 2021 года № 875-ПП в Перечень внесены изменения по иным объектам, пункт 16 Перечня действует в первоначальной редакции.

Общество с ограниченной ответственностью «НПО Энергокавсервис» (далее - ООО «НПО Энергокавсервис») обратилось в суд с административным иском о признании недействующим с 1 января 2020 года пункта 16 Перечня (в действующей редакции), ссылаясь на то, что здание не обладает предусмотренными статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации признаками объектов, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций не определяется как кадастровая стоимость, включение здания в Перечень противоречит приведенной норме закона и нарушает права и законные интересы административного истца в сфере экономической деятельности, так как незаконно возлагает на него обязанность по уплате налога на имущество организаций.

Представитель административного истца Ларин П.А. в судебном заседании доводы административного истца и дополнительных пояснений (г. п. л. д. 89, т. 2 л. д. 62-63) поддержал в полном объеме по предмету и основаниям.

Представитель административного ответчика Правительства Свердловской области Григорьев В.В., представитель заинтересованного лица Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Нахитин А.А., возражая против удовлетворения административного иска, поддержал доводы письменных возражений, объяснений на административный иск (г. п. л. д. 90-96, 155-158 т. 2 л. д. 102-104), указав, что нормативный правовой акт принят уполномоченным органом, в надлежащей форме, официально опубликован, не противоречит иным нормативным правовым актам и применимым в силу.

Выслушав объяснения участвующих в деле лиц, исследовав материалы административного дела, заслушав заключение прокурора Жаронова Д.В., полагающего, что заявленные требования подлежат удовлетворению, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административным иском заявлено о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части в порядке, установленном в законе, в отношении которого 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.

Согласно пункту «в» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации, 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. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации,

паспортами соответствующих объектов 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); или размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания или одновременно и тех и других объектов;

- не менее 20 процентов его общей площади фактически используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки); или для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, или одновременно для размещения перечисленных объектов.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Коминтерна, д. 16, кадастровый номер 66:41:0000000:24010 расположено на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0704037:2837 площадью 5879 кв. м 27 кв. м, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования - спорт (г. п. л. д. 33-36), который не позволяет сделать вывод, что он предусматривает размещение на нем объектов, помеченных в пунктах 3, 4 и 4.1 статьи 378.2 НК РФ, то есть по критерию вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, отнеси его к объектам, подлежащим включению в Перечень, не представляется возможным.

Содержащиеся в документах технического учета (технический паспорт на здание «Крытые теннисные корты и помещения учебно-информационного центра УГТУ-УПИ» по состоянию на 24 ноября 2015 года) сведения также не свидетельствуют о том, что здание обладает признаками, позволяющими его отнести к административно - деловому центру или торговому центру (комплексу), что административным отчетчиком и заинтересованным лицом не оспаривалось.

Как следовало из пояснений представителю административного отчетчика и заинтересованного лица, данных в судебном заседании, основанием для включения указанного здания в оспариваемый Перечень объектов недвижимого имущества послужило фактическое использование более 20% процентов (12 407,8 кв.м.) общей площади данного здания (24378,8 кв.м.) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов и объектов бытового обслуживания, определенное по результатам обследования, о чем составлен акт обследования фактического использования объекта недвижимости по состоянию на 24, 27 июня 2019 года (г. п. л. д. 165-236).

Основания акта обследования фактического использования объекта недвижимости по состоянию на 24, 27 июня 2019 года, суд приходит к выводу, что он не может являться достоверным доказательством, подтверждающим использование здания для размещения офисов и объектов бытового обслуживания, поскольку составлен с нарушением требований порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) нежилых помещений для целей налогообложения, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 18 декабря 2014 года № 1155-ПП (далее - Порядок).

действует федеральный закон (части 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

В силу положений 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 и полномочий органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации» и в целях обеспечения единообразия в применении и исполнении положений закона, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость.

Правительство Свердловской области является высшим постоянно действующим исполнительным органом государственной власти Свердловской области; свои полномочия Правительство Свердловской области реализует, в том числе посредством издания нормативных правовых актов в форме постановлений (статьи 9, 49, 52 Устава Свердловской области).

В соответствии с подпунктом 7-3 статьи 13 Областного закона от 4 ноября 1995 года № 31-ОЗ «О Правительстве Свердловской области» Правительство Свердловской области определяет перечень, указанных в федеральном законе объектов недвижимого имущества, в отношении которых в соответствии с законом Свердловской области налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость.

В целях реализации приведенных полномочий постановлением Правительства Свердловской области от 10 декабря 2014 года № 1139-ПП исполнительным органом государственной власти Свердловской области, который осуществляет (помимо иных функций) также формирование перечня объектов указанного недвижимого имущества для его утверждения Правительством Свердловской области, было определено Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области.

В соответствии с пунктом 17 Регламента Правительства Свердловской области, утвержденного Указом Губернатора Свердловской области от 27 августа 2019 года № 423-УГ «Об утверждении Регламента Правительства Свердловской области, Положения об Аппарате Губернатора Свердловской области и Правительства Свердловской области и положений об отдельных структурных подразделениях Аппарата Губернатора Свердловской области и Правительства Свердловской области» заседание Правительства Свердловской области считается правомочным, если на нем присутствует большинство от установленного количества лиц, входящих в состав Правительства Свердловской области.

Согласно Указу Губернатора Свердловской области от 22 июня 2012 года № 427-УГ «О Правительстве Свердловской области и исполнительных органах государственной власти Свердловской области» в редакции, действующей на момент принятия оспариваемого Постановления) в состав Правительства Свердловской области входило 27 человек.

Постановлением Правительства Свердловской области нормативного характера должны быть официально опубликованы в «Областной газете» и (или) на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.rgvo.gov.ru), а также официально опубликованы на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.rgvo.gov.ru) в течение десяти дней со дня их принятия (пункт 1 статьи 93 Областного закона от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ об их правах актах в Свердловской области).

Так, в акте в нарушение положений пункта 13 Порядка не приведены выделенные признаки использования помещений именно под офисы и объекты бытового обслуживания, соответствующие положениям пункта 4.1 статьи 378.2 НК РФ (при этом фотографии, приложенные к акту, достоверно не свидетельствуют именно об офисном использовании помещений в здании); в акте не указаны обстоятельства, препятствующие доступу инспектора в помещения, расположенные в здании.

Из акта следует, что в здании проведена частичная перепланировка, при этом содержание данного документа не позволяет сделать вывод о том, какие именно помещения, на какой площади, какой организацией использовались для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов и объектов бытового обслуживания, учитывая, что замеры исследуемых помещений инспектором не проводились, расчет площади акт не содержит.

Так, например, в ходе изучения содержания акта и фотоматериалов судом установлено, что инспектором в число помещений для размещения офисов и объектов бытового обслуживания включены учебно-аудиторный, научно-методический центр образовательного учреждения «АУОУ» «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» - помещения №6 16, 17, 18, 19, 20, 22 (1 этаж), № 7 (8 этаж), при этом не приведены выделенные признаки использования данных помещений под офисы и объекты бытового обслуживания.

В силу предписания части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административный отчетчик обязан доказать законность включения в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Вместе с тем, беспорядочных, отвечающих требованиям относности и допустимости доказательств тому, что 20 и более процентов помещений общей площадью здания с кадастровым номером 66:41:0000000:24010 предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, а также фактически используются в этих целях, административным отчетчиком не представлено, при этом вид разрешенного использования земельного участка также не позволяет сделать однозначный вывод, что он предусматривает размещение на нем объектов, помеченных в пунктах 3, 4 и 4.1 статьи 378.2 НК РФ.

7 ноября 2019 года состоялось заседание Правительства Свердловской области (присутствовало 22 члена Правительства Свердловской области) на котором было принято оспариваемое постановление, что подтверждается выпиской из протокола заседания Правительства Свердловской области от 2 декабря 2019 года № 32.

Указанное постановление подписано Губернатором Свердловской области, 8 ноября 2019 года опубликовано на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.rgvo.gov.ru), № 23186, 11 ноября 2019 года на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.rgvo.gov.ru), № 6600201911110029.

На момент рассмотрения дела в суде Перечень действует в редакции Постановления Правительства Свердловской области от 9 декабря 2021 года № 875-ПП, которое 10 декабря 2021 года опубликовано на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.rgvo.gov.ru), № 32753, 14 декабря 2021 года на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.rgvo.gov.ru), № 6600202112140029.

Таким образом, оспариваемый в части нормативный правовой акт, принят уполномоченным органом в рамках предоставленной компетенции с соблюдением формы принятия, порядка принятия и введения его в действие, а также официального опубликования и по этим основаниям не оспаривается.

Проверяя оспариваемую норму нормативного правового акта на предмет соответствия нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

Налог на имущество организаций относится к региональным налогам, устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации (далее - НК РФ) и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с НК РФ законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязательств к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (статья 14 и пункт 1 статьи 372 НК РФ).

Законом Свердловской области от 27 ноября 2003 года № 35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций» установлен налог на имущество организаций. Законом Свердловской области утверждена и утверждена в установленном порядке, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (далее - Перечень), который прилагается к Постановлению.

Согласно пункту 3 названной статьи (в редакции, действующей на момент принятия оспариваемой нормы), административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежит 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 (подпункт 1);
- здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения (подпункт 2).

При этом, как определено абзацами вторым и третьим подпункта 2 пункта 3 статьи 378.2 НК РФ, здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, 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); фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Аналогичные нормы содержатся в пункте 4 статьи 378.2 НК РФ, определяющей критерии признания нежилого здания (строения, сооружения) торговым центром (комплексом) отличительной чертой которого является возможность размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, а также в пункте 4.1 этой статьи в отношении названных объектов недвижимости, которые признаются одновременно как административно-деловые центры, так и торговый центр (комплекс), если такое здание (строение, сооружение) 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.

Исходя из приведенных федеральных норм для признания включения спорного объекта в Перечень законным суду надлежит установить, что здание либо:
- расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения и (или) размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии с кадастровыми