

(Окончание. Начало на 7-й стр.).

и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с НК РФ законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязательен 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 определяются особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, а также предусматриваются налоговые льготы по этому налогу и основания для их использования.

На территории Свердловской области налоговая база по данному налогу определяется с учетом особенностей, установленных федеральным законом, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении административно-деловых центров, торговых центров (комплексов), общая площадь которых составляет свыше 5 000 квадратных метров, и помещений в них (статья 1-1 названного Закона).

Особенности определения налоговой базы установлены федеральным законодателем в статье 378.2 НК РФ.

Статья 378.2 НК РФ, устанавливая виды недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, предусмотрела, что для включения объекта налогообложения в соответствующий перечень достаточно, чтобы он отвечал хотя бы одному из перечисленных в ней условий, то есть соответствия такого объекта совокупности всех критериев одновременно не требуется.

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 принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

- здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения (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 четвертым и пятым 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 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); 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, определяющем 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-деловой центр, 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.

Как следует из материалов дела, здание по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 86, кадастровый номер 66:41:0503019:77 расположено на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0503019:8 площадью 676 036 кв.м отнесенном к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования – для размещения торгово-складского комплекса (т. 1 л.д. 156-177, 178-223), который не позволяет сделать однозначный вывод, что он предусматривает размещение на нем объектов, поименованных 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, отнести его к объектам, подлежащим включению в Перечень, не представляется возможным.

Указанная правовая позиция содержится в определении Верховного Суда Российской Федерации от 11 января 2019 года № 49-АПГ18-26.

Из материалов дела следует, что здание возведено на основании разрешения на строительство от 09 апреля 2009 года и введено в эксплуатацию на основании

разрешения на ввод в эксплуатацию от 04 августа 2015 года в качестве административно-складского назначения (т. 1 л.д. 58).

Согласно Проектной документации 7 корпус, в котором находится вышеуказанное здание, был запроектирован как «склад для хранения строительных материалов» (т. 2 л.д. 66).

Из экспликации к техническому паспорту здания по состоянию на 18 августа 2014 года (т. 2 л.д. 79-81) следует, что общая площадь здания составляет 19537,4 кв.м, из которых 15 806 кв.м. (80,9 %) занимают помещения с назначением – «склад», 563,7 кв.м. (2,9%) с назначением «кабинет», иные технические помещения и помещения общего пользования. При этом термин «кабинет» равным по значению с термином «офис» не является.

Приведенные сведения документов технического учета свидетельствуют о том, что здание не обладает признаками, позволяющими его отнести к административному - деловому центру или торговому центру (комплексу), поскольку площадь помещений в нем, назначение которых предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, а также размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры составляет менее 20 процентов общей площади здания, следовательно, с учетом того, что обследование фактического использования здания до принятия оспариваемой нормы не проводилось, включение спорного объекта в Перечень незаконно.

Однако суд приходит к выводу о том, что представленный административным истцом акт обследования фактического использования объекта недвижимости по состоянию на 17 декабря 2019 года является недопустимым доказательством, поскольку данный документ составлен по истечении почти трех лет с момента принятия Перечня, не отражает состояние объекта на момент принятия оспариваемого нормативного правового акта, то есть не имеет правового значения для правильного разрешения заявленных требований.

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

Вместе с тем, бесспорных, отвечающих требованиям относимости и допустимости доказательств тому, что 20 и более процентов помещений от общей площади здания с кадастровым номером предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, а также фактически используется в этих целях, административным ответчиком не представлено, при этом вид разрешенного использования земельного участка также не позволяет сделать однозначный вывод, что он предусматривает размещение на нем объектов, поименованных в пунктах 3, 4 и 4.1 статьи 378.2 НК РФ.

Учитывая предписание федерального законодателя о толковании всех неустраиваемых 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 66:41:0503019:77 в Перечень противоречит положениям статьи 378.2 НК РФ и влечет нарушение прав владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Квартал» как собственников здания, поэтому пункт 191 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 191

Перечня подлежит признанию недействующим со дня принятия административный истец являлся плательщиком налога на имущество организаций в 2017 году и признание оспариваемой нормы недействующей с момента вступления решения суда в законную силу не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов.

На основании части 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с Правительства Свердловской области подлежит взысканию уплаченная АО «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ» в интересах ЗПИФ недвижимости «Квартал» при обращении в суд государственная пошлина в размере 4 500 рублей (т. 1 л.д. 10).

Руководствуясь статьями 175-180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ», действующего в качестве доверительного управляющего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квартал», удовлетворить.

Признать недействующим с момента принятия пункт 191 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2017 год, утвержденный постановлением Правительства Свердловской области от 29 декабря 2016 года № 927-ПП «Об определении Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2017 год» (в действующей редакции).

Взыскать с Правительства Свердловской области в пользу акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ», действующего в качестве доверительного управляющего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квартал», судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4500 рублей.

Настоящее 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 - опубликованию 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.

Председательствующий

Копия верна

Судья

Секретарь

С.И. Жейнова

С.И. Жейнова

Д.В. Иванова

