

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 августа 2026 года г. Петропавловск-Камчатский

Камчатский краевой суд в составе:

председательствующего судьи Венина А.Н.,

при секретаре Пушкарь О.И.,

с участием представителя административного истца ООО « » Гук К.В., представителя административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края Гнедой О.С., прокурора Ляховенко В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску общества с ограниченной ответственностью « » о признании недействующими пункта 2898 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12 декабря 2022 года № №, пункта 2874 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 18 декабря 2023 года № -Н, пункта 2768 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 17 декабря 2024 года №-Н,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью « » (далее также – ООО « », Общество) обратилось в Камчатский краевой суд с административным иском к Министерству имущественных и земельных отношений Камчатского края о признании недействующими с момента принятия нормативных правовых актов в части включения принадлежащего Обществу объекта недвижимости в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Просило признать недействующими:

- пункт 2898 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12 декабря 2022 года № №

- пункт 2874 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного

приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 18 декабря 2023 года №-Н;

- пункт 2768 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 17 декабря 2024 года №-Н.

В обоснование иска административным истцом указано, что Общество является собственником нежилого здания с кадастровым номером №, находящегося по адресу: <адрес>, наименование «административное здание». Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером №, имеющим вид разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок». Полагает, что наименование здания и вид разрешенного использования земельного участка не могут являться основанием для отнесения здания к объектам недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Административным ответчиком спорное здание на момент утверждения Перечней на 2023-2025 годы не осматривалось, акты обследования на предмет фактического использования не составлялись.

В дополнениях к исковому заявлению административный истец выражает несогласие с результатами обследования помещений спорного объекта недвижимости, проведенного в 2017 году, поскольку Общество на тот момент собственником здания не являлось. Сведения, указанные в акте обследования, не являются достоверными, а порядок проведения обследования не соблюден. На даты утверждения оспариваемых в части Перечней менее 20 процентов общей площади здания, принадлежащего Обществу, использовалось под размещение офисов.

В отзыве на иск административным ответчиком Министерством имущественных и земельных отношений Камчатского края указано, что спорный объект недвижимого имущества с кадастровым номером № правомерно включен в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, и оснований для исключения объекта из указанного Перечня не имеется. Комиссия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них для целей налогообложения на территории Петропавловск-Камчатского городского округа (далее также – Комиссия) 23 ноября 2017 года по результатам обследования с использованием фотосъемки пришла к выводу, что объект используется для размещения офисных помещений и соответствует критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации. В соответствии с частью 35 Порядка № 212-П в случае несогласия с включением объекта недвижимости в Перечень собственник вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о проведении обследования спорного объекта. Административный истец таким правом не воспользовался.

В судебном заседании представитель административного истца ООО «_____» Гук К.В. исковые требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении и дополнениях к нему.

Представитель административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края Гнедая О.С. возражала против удовлетворения административного иска, поддержала доводы отзыва.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы административного дела, заслушав заключение прокурора Ляховенко В.В., полагавшего административный иск обоснованным и подлежащим удовлетворению, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Согласно части 2 статьи 215 КАС РФ нормативный правовой акт (или его часть), не соответствующий иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, признается судом недействующим полностью или в части со дня его принятия или иной определенной судом даты.

С учетом положений части 8 статьи 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд выясняет:

1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление;

2) соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих: а) полномочия органа, организации, должностного лица на принятие нормативных правовых актов; б) форму и вид, в которых орган, организация, должностное лицо вправе принимать нормативные правовые акты; в) процедуру принятия оспариваемого нормативного правового акта; г) правила введения нормативных правовых актов в действие, в том числе порядок опубликования, государственной регистрации (если государственная регистрация данных нормативных правовых актов предусмотрена законодательством Российской Федерации) и вступления их в силу;

3) соответствие оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

В силу части 9 статьи 213 КАС РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого нормативного правового акта или его части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, возлагается на орган, организацию, должностное лицо, принявшие оспариваемый нормативный правовой акт.

В соответствии с пунктом «и» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Согласно положениям статьи 76 Конституции 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, принятым по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее также – НК РФ) установлено, что 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, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, 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».

В соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них (подпункт 1);

- нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (подпункт 2).

При этом в силу пункта 3 статьи 378.2 НК РФ в целях настоящей статьи 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:

- 1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

- 2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения. При этом:

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).

Постановлением Правительства Камчатского края от 27 сентября 2022 года № 508-П утверждено Положение о Министерстве имущественных и земельных отношений Камчатского края (далее – Положение).

В соответствии с пунктом 23.1 Положения на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, законов Камчатского края, нормативных правовых актов губернатора Камчатского края и Правительства Камчатского края самостоятельно издает приказы Министерства в установленной сфере деятельности, в том числе: об определении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Направляет Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в электронной форме в Управление федеральной налоговой службы России по Камчатскому краю и размещает его на официальном сайте исполнительных органов Камчатского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктами 7 и 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 28 Положения).

Определяет вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 29 Положения).

Как установлено судом и следует из материалов дела, в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023, 2024 и 2025 годы включено здание с кадастровым номером № находящееся по адресу: <адрес>, соответственно, приказами Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12 декабря 2022 года № № (пункт 2898 Перечня), от 18 декабря 2023 года №-Н (пункт 2874 Перечня), от 17 декабря 2024 года №-Н (пункт 2768 Перечня).

Тексты приказов с приложением Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12 декабря 2022 года № № от 18 декабря 2023 года № -Н, от 17 декабря 2024 года № -Н первоначально опубликованы на официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru> 14 декабря 2022 года, 19 декабря 2023 года и 23 декабря 2024 года, соответственно, а также в официальном печатном издании Губернатора и Правительства Камчатского края «Официальные ведомости».

Таким образом, оспариваемые нормативные правовые акты приняты Министерством имущественных и земельных отношений Камчатского края в рамках предоставленных полномочий, нарушений требований законодательства к порядку его принятия и введения в действие не усматривается.

Пунктом 9 статьи 378.2 НК РФ установлено, 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 данной статьи высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них, расположенных на территории Камчатского края, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, утвержден постановлением Правительства Камчатского края от 22 мая 2017 года № 212-П (далее – Порядок № 212-П).

Частью 1.3 Порядка № 212-П (в редакции, действовавшей в спорный период) определено, что вид фактического использования объектов недвижимого имущества определяется уполномоченным органом на основании:

1) документов, запрашиваемых в порядке межведомственного информационного взаимодействия в территориальных органах федеральных органов исполнительной власти по Камчатскому краю, исполнительных органах государственной власти Камчатского края, органах местного самоуправления муниципальных образований в Камчатском крае, а также подведомственных указанным органам организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (содержащиеся в них сведения):

а) выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в отношении объекта недвижимого имущества и земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

б) копии правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества в случае, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в ЕГРН;

в) документов технического учета (инвентаризации) в отношении объекта недвижимого имущества;

2) предложений, составленных по результатам обследования объектов недвижимого имущества комиссиями по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Комиссии), в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящего Порядка.

Согласно части 3.1 Порядка № 212-П обследование объекта недвижимого имущества проводится в случае, если документы, полученные в порядке, установленном пунктом 1 части 1.3 раздела 1 настоящего Порядка, не позволяют достоверно определить вид фактического использования объекта недвижимого имущества.

В целях проведения обследования распоряжением уполномоченного органа ежегодно утверждаются графики проведения обследований с указанием объектов недвижимости и сроков проведения обследований (часть 3.2 Порядка).

В соответствии с частями 3.3, 3.4 Порядка № 212-П уполномоченный орган размещает график проведения обследований на официальном сайте на странице уполномоченного органа в течение 5 рабочих дней со дня его утверждения, и направляет его в орган местного самоуправления городского округа, муниципального района, на территории которых будет проводиться обследование, для размещения на официальном сайте и в срок не позднее 3 рабочих дней перед осуществлением обследования Комиссия информирует собственников объектов или организацию, владеющую объектом недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения (далее - организация-правообладатель), о предстоящем обследовании любыми доступными способами, в том числе с использованием средств телефонной, факсимильной и электронной связи.

Обследование осуществляется путем визуального осмотра объекта недвижимого имущества. В ходе проведения обследования осуществляется фотосъемка (при необходимости видеосъемка), фиксирующая фактическое использование объекта недвижимого имущества, а также фотосъемка (при необходимости видеосъемка) информационных стендов с реквизитами организаций, физических лиц, осуществляющих деятельность на указанном объекте недвижимого имущества. По результатам обследования составляется акт обследования по форме согласно приложению к настоящему Порядку (части 3.6, 3.7 Порядка).

Акт обследования согласно приложению, должен содержать описание фактического использования помещений.

Частью 3.9 Порядка № 212-П предусмотрено, что при воспрепятствовании доступу на объект недвижимого имущества (объект закрыт и отсутствует персонал, режимный объект, иные причины), а также в случае отказа (противодействия) собственника (владельца) в доступе непосредственно на объект, составляется акт обследования с указанием на признаки размещения на объекте недвижимого имущества офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) бытового обслуживания (при наличии) с приложением фото- и (или) видеоматериалов и обязательной отметкой об отсутствии доступа на объект недвижимого имущества.

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости, объект недвижимости с кадастровым номером № представляет собой нежилое трехэтажное здание площадью 1426,9 кв. м, 1975 года постройки, наименование «Административное», расположенное по адресу: <адрес>. Земельный участок с кадастровым номером № на котором находится спорное здание, расположен в <адрес>, площадью 2757±18 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок», собственником участка является ООО «_____». Собственником объекта недвижимости и земельного участка с 27 сентября 2019 года является ООО «_____».

Здание с кадастровым номером № по адресу <адрес> согласно графику, утвержденному распоряжением Министерства от 19 июня 2017 года №-р, включено в период обследования с 23 по 29 июня 2017 года.

Согласно представленным административным ответчиком документам, поскольку сведения из ЕГРН не позволили достоверно определить вид фактического использования спорного объекта недвижимого имущества, было проведено его обследование.

В соответствии с актом обследования вида фактического использования объекта недвижимого имущества № от 23 ноября 2017 года, комиссия установила, что офисные помещения спорного объекта недвижимости фактически расположены на площади, составляющей 1 426,9 кв. м. На основании обследования членами комиссии сделан вывод, что здание используется для размещения офисных помещений и соответствует критериями статьи 378.2 НК РФ. В подтверждение представлены материалы фотосъемки.

В тоже время общая площадь здания (инвентарный №) согласно техническому паспорту составляет 1426,9 кв. м. Экспликация к поэтажному плану здания содержит сведения, что в составе помещений объекта недвижимости имеются следующие

типы помещений: основные, подсобные, кабинеты, лестничные клетки, коридоры, санузлы, тамбуры, душ.

Административным ответчиком в нарушение требований части 9 статьи 213 КАС РФ не представлены доказательства, на основании которых уполномоченный орган пришел к выводу о соответствии всех помещений спорного здания, включая технические помещения, лестничные клетки и коридоры, критериями статьи 378.2 НК РФ. В отсутствие доказательств воспрепятствования доступу на объект недвижимого имущества членам комиссии в акте обследования не описано фактическое использование конкретных помещений с указанием их площади. Фотографии вывесок и информационных табличек возле входных дверей здания и помещений данное обстоятельство не подтверждают.

Кроме того, обследование проведено не в соответствии с утверждённым графиком, размещенным на официальном сайте Министерства, и суду не представлены доказательства надлежащего уведомления о предстоящем обследовании Гуцевича С.В., являвшегося собственником спорного здания в 2017 году, что подтверждает доводы Общества об отсутствии у него информации о факте проведенного в 2017 году обследования помещений на предмет их фактического использования.

Таким образом, суд оценивает акт обследования № от 23 ноября 2017 года критически, поскольку представленные в нем сведения в достаточной степени не подтверждают стопроцентное размещение в спорном здании офисных помещений в смысле, придаваемом положениями статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, суд признает недействующими со дня принятия:

- пункт 2898 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12 декабря 2022 года № №

- пункт 2874 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 18 декабря 2023 года №-Н;

- пункт 2768 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 17 декабря 2024 года №-Н.

Принимая во внимание срочный характер действия оспариваемых нормативных правовых актов, признание их недействующими с иной даты не достигнет целей восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца.

В порядке пункта 2 части 4 статьи 215 КАС РФ сообщение о принятии данного решения подлежит опубликованию в печатном издании «Официальные ведомости» в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу.

С административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края в пользу административного истца ООО « » по правилам части 1 статьи 111 КАС РФ подлежат взысканию расходы по уплате

государственной пошлины в размере 60 000 рублей, уплаченной при подаче в суд административного искового заявления.

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

РЕШИЛ:

административный иск общества с ограниченной ответственностью
« » удовлетворить.

Признать недействующими со дня принятия пункт 2898 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12 декабря 2022 года № № пункт 2874 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 18 декабря 2023 года №-Н, пункт 2768 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 17 декабря 2024 года №-Н.

Возложить на Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края обязанность в течение месяца со дня вступления в законную силу решения суда опубликовать информацию о признании нормативных правовых актов в указанной части недействующими в официальном печатном издании «Официальные ведомости».

Взыскать с Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края в пользу общества с ограниченной ответственностью « » судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 60 000 рублей.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба, апелляционное представление в Пятый апелляционный суд общей юрисдикции через Камчатский краевой суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 18 августа 2026 года.

Судья

А.Н. Венин