



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Ул. Большая Советская, д. 30/11, г. Смоленск, 214001
http://www.smolensk-arbitr.ru; e-mail: info@smolensk-arbitr.ru
тел. 8(4812)24-47-71; 24-47-72; факс 8(4812)61-04-16

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

город Смоленск
24.06.2025

Дело № А62-1283/2025
Резолютивная часть решения оглашена 17 июня 2025 года
Полный текст решения изготовлен 24 июня 2025 года

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Печориной В.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Белоусовой А.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "АРЕС" (ОГРН 1026701436079; ИНН 6730035141) к Министерству имущественных и земельных отношений Смоленской области (ОГРН 1026701437212; ИНН 6730042526) о признании незаконным отказа, оформленного письмом от 16.01.2025 № 25/6, при участии:
от истца: Зверьков И.С. – представитель по доверенности от 10.03.2025, копия диплома, паспорт;
Моицеева Е.А. - представитель по доверенности от 10.03.2025, копия диплома, паспорт;
от ответчика: не явился, извещен надлежащим образом

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "АРЕС" (далее по тексту – Общество, заявитель) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Министерству имущественных и земельных отношений Смоленской области (далее по тексту – Министерство, ответчик) о признании незаконным отказа, оформленного письмом от 16.01.2025 № 25/6, об исключении из перечня объектов недвижимого имущества, утвержденного приказом Министерства имущественных и земельных отношений Смоленской области от 17.12.2024 № 1335 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость» сведений о здании Административно-производственного корпуса, общей площадью 1 874,4 кв.

М., кадастровый номер 67:27:0031317:54, расположенного по адресу: город Смоленск, пос. Тихвинка, дом 69, обязавши ответчика устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем исключения записи № 4880 в приложении к приказу Министерства имущественных и земельных отношений от 17.12.2024 № 1335 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость» в отношении здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 (с учетом уточнения предъявленных требований в порядке статьи 49 АПК РФ (протокол судебного заседания от 17.06.2025)).

Предъявленные требования мотивированы следующими обстоятельствами.

На основании договора купли-продажи от 29.06.2001 года ООО «Арес» (далее – Общество) является собственником Административно-производственного корпуса, общей площадью 1 874,4 кв. м, кадастровый номер 67:27:0031317:54, расположенного по адресу: город Смоленск, пос. Тихвинка, дом 69.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости наименование здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 значится как «Административно-производственный корпус», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031317:192, категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – производственного базой.

В соответствии с Техническим паспортом, выданным Смоленским БТИ, вышеуказанное здание также является Административно-производственным корпусом и фактически используется как Административно-производственный корпус, площади которого не используются под размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, а основное использование спорного здания является производством.

В августе 2024 года сотрудниками ОГБУ «Смоленское областное БТИ» были проведены мероприятия по определению вида фактического использования вышеуказанного Административно-производственного корпуса.

По результатам обследования сотрудниками ОГБУ «Смоленское областное БТИ» был сделан вывод о том, что фактически более 20 % общей площади Административно-производственного здания используется под размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры.

Между тем, общая площадь помещений инфраструктуры составляет 231,8 кв. м., что в процентном соотношении от общей площади спорного здания 1 874,4 кв.м. составляет 12 %.



Фактически сотрудниками ОГБУ «Смоленское областное БТИ» полноценного обследования Администрации производственного корпуса не проводилось, большая часть помещений Администрации производственного корпуса ими не обследовалась, несмотря на то, что препятствия в доступе ко всем помещениям сотрудникам БТИ никто не оказывал.

По результатам обследования Администрацией производственного корпуса сотрудниками ОГБУ «Смоленское областное БТИ» было установлено, что обследуемое здание фактически используется под размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, после чего Администрацией производственного корпуса был включен в «Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость» (Приложение к приказу Министра имущественных и земельных отношений Смоленской области от 17.12.2024 № 1335.

В связи с вышеизложенным в адрес Министерства имущественных и земельных отношений Смоленской области Обществом было направлено заявление от 03.12.2024 года № 11 о проведении проверки соответствия вида фактического использования объекта Администрацией производственный корпус, общей площадью 1 874,4 кв. м., кадастровый номер 67:27:0031317:54, расположенный по адресу: город Смоленск, пос. Тихвинка, дом 69.

Письмом Министерства № 4076 от 19.12.2024 года Обществу было отказано в проведении проверки соответствия вида фактического использования спорного объекта, в связи с истечением срока давности.

04.12.2024 Обществом в адрес Министерства было направлено письмо с просьбой исключить спорное здание из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Письмом Министерства № 3908/6 от 09.12.2024 года Обществу было отказано в исключении спорного здания из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость по причине несоответствия обращения форме согласно приложению № 3 к Порядку определения вида фактического использования зданий.

20.12.2024 Обществом в Министерство повторно было подано заявление об исключении спорного здания из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Письмом от 16.01.2025 № 25/6 Министерство уведомило Общество о том, что на заседании рабочей группы по рассмотрению вопросов включения (исключения) объектов 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 кадастровая стоимость, принято решение об отказе в исключении здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 из указанного перечня, в связи с тем, что более 20 % общей площади Администрацией производственного здания используется под размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры.

17.01.2025 кадастровым инженером Коротченковым А. И. было проведено обследование здания (Администрацией производственный корпус) с кадастровым номером 67:27:0031317:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Смоленск, пос. Тихвинка, д. 69.

В соответствии с заключением кадастрового инженера от 25.01.2025 сумма площадей помещений, используемых для офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, составила 231,8 кв.м. (12%), что меньше 20% общей площади Администрацией производственного здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Смоленск, пос. Тихвинка, д. 69, площадью 1874,4 кв.м.

При этом, Администрацией производственный корпус расположен на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031317:192, который относится к категории земель - земли населенных пунктов и имеет разрешенное использование - под производственной базой.

Таким образом, спорное здание не соответствует критериям, определенным в пунктах 1 и 2 статьи 378.2 НК РФ.

30.01.2025 Обществом в адрес Министерства была направлена досудебная претензия с приложением заключения кадастрового инженера Коротченкова А.И. от 25.01.2025, на которую Обществом 18.02.2025 был получен ответ, в соответствии с которым Обществу также было отказано в исключении спорного здания из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Подавая, что отказ Министерства имущественных и земельных отношений Смоленской области в исключении Администрацией производственного здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 из перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 статьи 378.2 НК РФ утвержденного приказом Департамента имущественных и земельных отношений от 17.12.2024 № 1335 является незаконным, нарушает права и законные интересы ООО «Арес» в сфере налогообложения, приводит к необоснованному возысканию с Общества налогов в повышенном размере, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Ответчиком представлен отзыв на заявление, в котором предъявленные требования не признаны со ссылкой на следующие обстоятельства.

Согласно пункту 3.48 раздела 3 Положения о Министерстве, утвержденного постановлением Правительства Смоленской области от 10.10.2023 № 5, в целях реализации возложенных на Министерство задач Министерство от имени Смоленской области определяет перечень видов

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 имущества, направляет перечень в электронной форме в налоговый орган и размещает перечень на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Приказ от 17.12.2024 № 1335 опубликован на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://derpim.adm-smolensk.ru/>), вкладка «Перечни объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость») 26.12.2024, направлен в УФНС России по Смоленской области письмом от 20.12.2024 № 4106/6.

В соответствии со статьей 374 Налогового кодекса Российской Федерации объектами налогообложения признается недвижимое имущество, что налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

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 Налогового кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации 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;
 - 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.
- В соответствии с областным законом от 27.11.2003 № 83-3 «О налоге на имущество организаций» налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:
- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

- 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.

Обществу на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества нежилое здание, наименование: административно-производственный корпус, кадастровым номером 67:27:0031317:54, площадью 1 874,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Смоленск, п. Тихвинка, д. 69.

20.12.2024 ООО «Арес» обратилось в Министерство с заявлением об исключении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 67:27:0031317:54 из перечня на 2025 год.

На заседании рабочей группы по рассмотрению вопросов о включении (исключении) зданий (строений, сооружений) и помещений в перечень (из 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, созданной приказом начальника Департамента имущества, земельных отношений Смоленской области от 19.12.2022 № 1270, которое состоялось 26.12.2024, по результатам рассмотрения заявления ООО «Арес» от 20.12.2024 принято решение об отказе в исключении здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 из перечня на 2025 год по следующим основаниям.

На дату формирования перечня на 2025 год по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕИРН) наименование здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 значилось как «административно-производственный корпус».

Указанный объект недвижимого имущества по сведениям ЕИРН располагался на следующих земельных участках:

- с кадастровым номером 67:27:0031317:73, вид разрешенного использования «под производственной базой»;
- с кадастровым номером 67:27:0031317:192, вид разрешенного использования «под производственной базой».

В ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в 2024 году в отношении здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 установлено, что более 20 процентов общей площади обременяемого здания используется под размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры.

Согласно техническому паспорту на нежилое здание, наименование: административно-производственный корпус, с кадастровым номером 67:27:0031317:54, площадью 1874,4 кв.м, инвентарный номер 11504, расположенное по адресу: г. Смоленск, п. Тихвинка, д. 69, и акту обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения от 25.09.2024 более 20 процентов его общей площади используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры.

Расчет площадей помещений спорного объекта недвижимости исходит из экспликации помещений, указанных в техническом паспорте, отвечающих требованиям офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры:

1 этаж: помещение № 1 «тамбур» площадью 2,80 кв.м; помещение № 2 «тамбур» площадью 4,50 кв.м; помещение № 4 «тамбур» площадью 2,60 кв.м; помещение № 6 «кладовка» площадью 7,90 кв.м; помещение № 9 «туалет» площадью 2,80 кв.м; помещение № 10 «туалет» площадью 1,30 кв.м; помещение № 11 «туалет» площадью 2,20 кв.м; помещение № 12 «туалет» площадью 1,20 кв.м; помещение № 13 «коридор» площадью 24,50 кв.м; помещение № 14 «коридор» площадью 3,40 кв.м; помещение № 15 «учреждение» площадью 18,40 кв.м; помещение № 17 «коридор» площадью 4,40 кв.м; помещение № 18 «тамбур» площадью 2,50 кв.м; помещение № 19 «коридор» площадью 56,50 кв.м; помещение № 20 «туалет» площадью 1,00 кв.м; помещение № 21 «туалет» площадью 1,00 кв.м; помещение № 22 «туалет» площадью 4,00 кв.м; помещение № 23 «коридор» площадью 7,50 кв.м; помещение № 28 «кладовка» площадью 21,00 кв.м.

Всего по 1 этажу 169,5 кв.м.

2 этаж: помещение № 2 «коридор» площадью 40,80 кв.м; помещение № 3 «учреждение» площадью 18,90 кв.м; помещение № 4 «учреждение» площадью 39,80 кв.м; помещение № 5 «туалет» площадью 2,30 кв.м; помещение № 6 «туалет» площадью 4,40 кв.м; помещение № 7 «кладовка» площадью 6,40 кв.м; помещение № 8 «туалет» площадью 1,20 кв.м; помещение № 9 «туалет» площадью 1,20 кв.м; помещение № 10 «коридор» площадью 3,50 кв.м; помещение № 11 «учреждение» площадью 19,30 кв.м; помещение № 12 «учреждение» площадью 21,20 кв.м.

Всего по 2 этажу 159 кв.м.

3 этаж: помещение № 2 «коридор» площадью 42,60 кв.м; помещение № 3 «учреждение» площадью 18,20 кв.м; помещение № 4 «шкаф» площадью 2,40 кв.м; помещение № 5 «тамбур» площадью 0,90 кв.м; помещение № 6 «учреждение» площадью 15,30 кв.м; помещение № 7 «учреждение» площадью 22,40 кв.м; помещение № 8 «туалет» площадью 2,80 кв.м; помещение № 9 «туалет» площадью 1,00 кв.м; помещение № 10 «туалет» площадью 2,70 кв.м; помещение № 11 «туалет» площадью 1,00 кв.м; помещение № 12 «учреждение» площадью 23,30 кв.м; помещение № 13 «касса» площадью 3,50 кв.м; помещение № 14 «учреждение» площадью 20,60 кв.м.

Всего по 3 этажу 156,7 кв.м.

Соответственно, сумма площадей помещений спорного объекта недвижимости исходит из экспликации помещений, указанных в техническом паспорте, отвечающих требованиям офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры по 1-3 этаж составляет 485,2 кв.м или 25,90 % от общей площади спорного здания.

Кроме того, исходя из экспликации помещений 1 этажа, указанных в техническом паспорте на спорный объект недвижимости, требованиям подпункта 2 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (нежилое здание, которое предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов) соответствуют следующие помещения:

помещение № 35 «торговая» площадью 27,90 кв.м; помещение № 36 «торговая» площадью 30,30 кв.м; помещение № 37 «торговая» площадью 30,70 кв.м; помещение № 38 «торговая» площадью 30,90 кв.м; помещение № 39 «торговая» площадью 30,20 кв.м; помещение № 40 «торговая» площадью 30,40 кв.м; помещение № 41 «торговая» площадью 28,30 кв.м; помещение № 42 «торговая» площадью 18,80 кв.м; помещение № 43 «торговая» площадью 11,80 кв.м; помещение № 44 «торговая» площадью 28,50 кв.м; помещение № 45 «торговая» площадью 61,90 кв.м; помещение № 46 «торговая» площадью 31,90 кв.м; помещение № 47 «торговая» площадью 31,00 кв.м; помещение № 48 «торговая» площадью 59,00 кв.м; помещение № 49 «торговая» площадью 34,40 кв.м.

Всего по 1 этажу 486 кв.м, или 25,92 % от общей площади спорного здания.

Оценки в совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ все имеющиеся в материалах дела документы, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд полагает, что предъявленные требования подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

Согласно пункту 3 статьи 12 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) региональными налогами признаются налоги, которые установлены настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации о налогах и обязательства к уплате на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации. Региональные налоги вводятся в действие и прекращают действовать на территории субъектов Российской Федерации в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и законами субъектов Российской Федерации о налогах. При установлении региональных налогов законодательными (представительными) органами государственной власти субъектов Российской Федерации определяются в порядке и пределах, которые предусмотрены Налоговым Кодексом РФ, следующие элементы налогообложения: налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налогов, если эти элементы налогообложения не установлены настоящим Кодексом. Законодательными (представительными) органами государственной власти субъектов Российской Федерации законами о

налога в порядке и пределах, которые предусмотрены настоящим Кодексом, могут устанавливаться особенности определения налоговой базы, налоговые льготы, основания и порядок их применения.

На основании статьи 14 НК РФ налог на имущество организаций относится к региональным налогам; порядок и сроки уплаты налога и авансовых платежей по налогу на имущество в соответствии со статьей 383 НК РФ устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 374 НК РФ объектами налогообложения для российских организаций признается недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 НК РФ.

Исходя из положений пункта 1 статьи 375 НК РФ налоговая база определяется, как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено пунктом 2 настоящей статьи, в соответствии с которым налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, в соответствии со статьей 378.2 НК РФ.

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ налоговая база по налогу на имущество организаций определяется в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: административно - деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; 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.

Пункт 3 статьи 378.2 НК РФ устанавливает, что 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 приспешные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки); фактически используется здание (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 приспешные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Пункт 4 статьи 378.2 НК РФ устанавливает, что в целях настоящей статьи торговым центром (комплексом) 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 торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

При этом: здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, 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 торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания; фактически используется здание (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов

его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В соответствии с пунктом 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ в целях настоящей статьи отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам, признается 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.

В целях настоящей статьи: здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в реестре недвижимости, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, или документах технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемыльные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания; фактическим использованием здания (строения, сооружения) одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемыльные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Согласно пункту 5 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ 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.

Под офисом понимается здание (строение, сооружение) либо его часть, либо нежилое помещение (часть такого помещения), оборудованные

стационарными рабочими местами и оргтехникой, используемые для работы с документами и (или) приема клиентов.

В соответствии с пунктом 3.2.3.6 ГОСТ О ИСО 6707-1-2020 офис - это пространство внутри здания, которое преимущественно используется для административной деятельности.

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:

- 1) 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 (далее в настоящей статье - перечень);
- 2) направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации;
- 3) размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Согласно пункту 10 статьи 378.2 НК РФ выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, не включенные в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период, если иное не установлено настоящим пунктом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 372, пунктом 2 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации при установлении налога на имущество организаций законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества.

Таким образом, условия признания объекта недвижимости административно-деловым центром и торговым центром (комплексом) установлены пунктами 3 и 4 статьи 378.2 НК РФ (в частности, нахождение на земельном участке, вид разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения; либо торгового назначения; фактическое использование здания в указанных целях при условии соблюдения использования не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания).

Как следует из материалов дела, на дату формирования перечня на 2025 год по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕИРН) наименование здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54 значится как «административно-производственный корпус», здание имеет три этажа.

Указанный объект недвижимого имущества по сведениям ЕТРН располагается на следующих земельных участках:

- с кадастровым номером 67:27:0031317:5, вид разрешенного использования «под производственной базой»;
- с кадастровым номером 67:27:0031317:73, вид разрешенного использования «под производственной базой»;
- с кадастровым номером 67:27:0031317:192, вид разрешенного использования «под производственной базой».

При рассмотрении дела в связи с установленными противоречиями в назначении помещений 1-го этажа спорного здания по предложению суда сторонами проведен осмотр здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54, расположенного по адресу: город Смоленск, пос. Тихвинка, дом 69.

В соответствии с актом осмотра, подписанном сторонами без разногласий, при осмотре установлено, что первый этаж здания используется под производственную деятельность и сопутствующую инфраструктуру, офисные и торговые помещения отсутствуют.

Таким образом, проведенными сторонами осмотром подтверждено, что включенно в расчет площади, предназначенных для размещения офисов и сопутствующей инфраструктуры, подлежат площади помещений, расположенных только на втором и третьем этажах здания.

При этом Министерством не подтверждено, что фактическое использование здания было иным на дату включения имущества в Перечень.

Учитывая изложенное, принимая во внимание расчет, произведенный ответчиком, площадь помещений второго и третьего этажа составляет:

- 2 этаж: помещение № 2 «коридор» площадью 40,80 кв.м; помещение № 3 «учреждение» площадью 18,90 кв.м; помещение № 4 «учреждение» площадью 39,80 кв.м; помещение № 5 «туалет» площадью 2,30 кв.м; помещение № 6 «туалет» площадью 4,40 кв.м; помещение № 7 «кладовка» площадью 6,40 кв.м; помещение № 8 «туалет» площадью 1,20 кв.м; помещение № 9 «туалет» площадью 1,20 кв.м; помещение № 10 «коридор» площадью 3,50 кв.м; помещение № 11 «учреждение» площадью 19,30 кв.м; помещение № 12 «учреждение» площадью 21,20 кв.м.

Всего по 2 этажу 159 кв.м.

- 3 этаж: помещение № 2 «коридор» площадью 42,60 кв.м; помещение № 3 «учреждение» площадью 18,20 кв.м; помещение № 4 «шкаф» площадью 2,40 кв.м; помещение № 5 «тамбур» площадью 0,90 кв.м; помещение № 6 «учреждение» площадью 15,30 кв.м; помещение № 7 «учреждение» площадью 22,40 кв.м; помещение № 8 «туалет» площадью 2,80 кв.м; помещение № 9 «туалет» площадью 1,00 кв.м; помещение № 10 «туалет» площадью 2,70 кв.м; помещение № 11 «туалет» площадью 1,00 кв.м; помещение № 12 «учреждение» площадью 23,30 кв.м; помещение № 13 «касса» площадью 3,50 кв.м; помещение № 14 «учреждение» площадью 20,60 кв.м.

Всего по 3 этажу 156,7 кв.м.

Итого: по второму и третьему этажу 315,7 кв.м (159 + 156,7), или 16,84% от общей площади здания 1 874,4 кв.м.

Таким образом, спорное здание не соответствует критериям, установленным пунктами 3, 4 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, в связи с чем отказ Министерства об исключении спорного здания из Перечня является незаконным.

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц должно содержаться указание на обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителей.

По смыслу главы 24 АПК РФ требование о понуждении органа, осуществляющего публичные полномочия, принять решение или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя, не является самостоятельным требованием, а рассматривается в качестве способа устранения нарушения прав и законных интересов заявителя.

Исходя из смысла закона, при выборе способа устранения нарушения права суд определяет, насколько испрашиваемый заявителем способ соответствует нормам действующего законодательства Российской Федерации, материальному требованию и фактическим обстоятельствам дела на момент его рассмотрения. Определение надежного способа устранения нарушения прав и законных интересов заявителя входит в компетенцию арбитражного суда в рамках судебной уполномочия, исходя из оценки спорных правоотношений и совокупности установленных обстоятельств по делу. При этом суд в выборе способа восстановления нарушенного права не ограничен указанной заявителем восстановительной мерой.

Основывая представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом споре надежным способом восстановления нарушенного права заявителя является возложение обязанности на ответчика исключить из Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, утвержденного приказом от 17.12.2024 № 1335, объект недвижимого имущества с кадастровым номером 67:27:0031317:54.

Руководствуясь статьями 167 - 170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Признать незаконным отказ Министерства имущества и земельных отношений Смоленской области об исключении из перечня объектов недвижимого имущества, утвержденного приказом Министерства имущества и земельных отношений Смоленской области от 17.12.2024 № 1335 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость» сведений о здании Административно-производственного корпуса, общей площадью 1 874,4 кв. м., кадастровый номер 67:27:0031317:54, расположенного по адресу: город Смоленск, пос. Тихвинка, дом 69, оформленный письмом от 16 января 2025 года исх. № 25/6.

Обязать Министерство имущества и земельных отношений Смоленской области (ОГРН 1026701437212; ИНН 6730042526) устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью "АРЕС" (ОГРН 1026701436079; ИНН 6730035141) путем исключения записи № 4880 в приложении к приказу Министерства имущества и земельных отношений от 17.12.2024 № 1335 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на 2025 год налоговая база определяется как кадастровая стоимость» в отношении здания с кадастровым номером 67:27:0031317:54.

Взыскать с Министерства имущества и земельных отношений Смоленской области (ОГРН 1026701437212; ИНН 6730042526) в пользу общества с ограниченной ответственностью "АРЕС" (ОГРН 1026701436079; ИНН 6730035141) судебные расходы в виде уплаченной по делу государственной пошлины в размере 50 000 рублей.

Лича, участвующие в деле, вправе обжаловать настоящее решение суда в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию – Двухпалатный арбитражный апелляционный суд (г. Тула), в течение двух месяцев после вступления решения суда в законную силу в кассационную инстанцию – Арбитражный суд Центрального округа (г. Калуга) при условии, что решение суда было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

В.А. Печорина