

ШЕСТОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

16OS0000-01-2023-000147-74

№ 88а-9278/2024

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

18 апреля 2024 года

город Самара

Судебная коллегия по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи Сказочкина В.Н.,

судей Алексеева Д.В., Чемерисовой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании поданную 19 февраля 2024 года кассационную жалобу Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан на решение Верховного Суда Республики Татарстан от 1 августа 2023 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 8 ноября 2023 года по административному делу № За-251/2023 по административному иску Валеева Ильнура Фирдусовича, Марданова Зуфара Музараковича о признании недействующими пунктов Перечней объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022-2023 годы, утвержденных распоряжениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Заслушав доклад судьи Алексеева Д.В., изложившего обстоятельства административного дела, содержание кассационной жалобы, выслушав объяснения посредством систем видеоконференц-связи представителя административных истцов Шамсутдиновой Т.М., заключение прокурора отдела управления Генеральной прокуратуры Российской Федерации Макарова Е.Н., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Валеев И.Ф., Марданов З.М., обратились в Верховный Суд Республики Татарстан с административным иском, после уточнения заявив требования о признании недействующим со дня принятия:

пункта 126 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 ноября 2021 года № 3555-р;

пункта 125 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25 ноября 2022 года № 3605-р.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 173024287dbc5dae2db7b5b5c10ec7d4
Владелец Алексей Дмитрий Валерьевич
Должность Судья
Действителен с 25.01.2024 по 19.04.2025

МИНЮСТ РТ	Входящий № 3186
	22 МАЙ 2024
	от « » 20 г.

В обоснование заявленных требований ссылались на то, что принадлежащее им на праве собственности (по 1/2 доли) здание с кадастровым номером 16:50:110417:9445, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, улица Фатыха Амирхана, д. 51в, не обладает признаками, указанными в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации. Содержащиеся в техническом паспорте и в Едином государственном реестре недвижимости сведения не свидетельствуют о возможности включения его в Перечни. Обследование здания с целью определения вида его фактического использования не проводилось.

Решением Верховного Суда Республики Татарстан от 1 августа 2023 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 8 ноября 2023 года, административное исковое заявление удовлетворено.

В кассационной жалобе Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан просит отменить судебные постановления и отказать в удовлетворении административного иска, приводит доводы о соответствии здания критериям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, считая, что объект правомерно включен в приведенные Перечни. Наименование здания, вид разрешенного использования земельного участка, техническая документация, наличие множества договоров аренды подтверждают торгово-офисное назначение и использование здания. Здание подлежало включению в Перечни и по назначению расположенных в нем помещений, так как более 20 % площади объекта составляют торговые помещения.

В соответствии с частью 2 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов, изложенных в обжалованном судебном акте, обстоятельствам административного дела, неправильное применение норм материального права, нарушение или неправильное применение норм процессуального права, если оно привело или могло привести к принятию неправильного судебного акта.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия считает необходимым согласиться с доводами кассационной жалобы Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, находя их обоснованными.

Согласно подпунктам 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации нежилое помещение признается недвижимым имуществом, налоговая база которого определяется исходя из кадастровой стоимости, если представляет собой административно-деловой центр, торговый центр (комплекс), либо если назначение, разрешенное использование или наименование 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 которое фактически используются для размещения перечисленных объектов.

При этом вышеназванными объектами признаются те, которые расположены на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает соответствующее размещение объектов, или фактическим использованием нежилого помещения для размещения которых признается использование в этих целях не менее 20 процентов его общей площади (пункты 3, 4, 5 статьи 378.2 НК РФ).

В соответствии со статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» налоговая база в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 2000 квадратных метров и помещений в них, расположенных на территориях населенных пунктов с численностью населения более 145 тысяч человек, определяется как их кадастровая стоимость, утвержденная в установленном порядке.

Конституционный суд Российской Федерации неоднократно отмечал в ряде решений, связанных с вопросом конституционности положений статьи 378.2 НК РФ, что офисно-торговая недвижимость по своему назначению предполагает с высокой вероятностью использование его как доходного объекта, особенно в местах ее концентрации - в административно-деловых и (или) торговых центрах (комплексах); эта возможность объективно образует предпосылку относительно высокой стоимости подобного имущества в сравнении с другими видами недвижимости и учитывается в основаниях законодательных решений, касающихся повышенного налогообложения таких помещений, даже когда их используют по иному назначению, чем торговля и размещение (сдача в аренду) офисов, поскольку они входят в состав соответствующих центров (комплексов), сосредоточивающих потенциально доходную недвижимость.

Издержки содержания условно дорогостоящей недвижимости корреспондируют общему бремени содержания имущества, притом что это бремя не может быть поставлено как таковое под сомнение, как и риски предпринимательской и связанной с нею экономически значимой деятельности, включая невыгодную (бездоходную) эксплуатацию потенциально доходного имущества (определения от 11 марта 2021 года № 373-О, 11 марта 2021 года № 374-О, 12 июля 2022 года № 1717-О, постановление от 12 ноября 2020 года № 46-П).

Разрешая спор, судебные инстанции исходили из вывода о том, что техническая документация не содержит данных о назначении площадей в здании и расположенных в нем помещениях, а мероприятия в целях определения фактического использования здания в порядке, установленном постановлением Кабинетом Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977, не проводились. Суды также сослались на то, что

технические паспорта объекта, составленные после 1 января 2013 года, не могут быть приняты во внимание как документы технического учета (инвентаризации), поскольку в соответствии с частью 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» с 1 января 2013 года для целей осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости проведение технической инвентаризации и изготовление технических паспортов таких объектов недвижимости не предусмотрено.

Выводы судов, мотивированные ссылками на вышеперечисленные обстоятельства, не могут быть признаны отвечающими процессуальному требованию о необходимости оценки судом достаточности и взаимосвязи доказательств в их совокупности в соответствии с нормами материального права, подлежащими применению к спорным публичным правоотношениям.

~~Из материалов дела следует, что принадлежащее административным истцам здание с кадастровым номером 16:50:110417:9445, площадью 2 913,9 кв.м, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д. 51в, имеет назначение – «нежилое», наименование - «2-4 этажное торгово-офисное здание с продовольственным магазином на 1-ом этаже», находится на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110417:366, видом разрешенного использования которого на время утверждения оспариваемых Перечней значилась: «зона Д2– зона обслуживания населения».~~

С тем же наименованием здания выдавалось разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (том 4 л.д.137), составлена техническая документация на здание по состоянию на 18 октября 2013 года, 3 сентября 2021 года, 1 ноября 2022 года (том 1 л.д. 21, 39, 54).

По условиям договоров аренды, заключаемым начиная с 2014 года (том 1 л.д. 242 – том 2 л.д. 204, том 3 л.д. 34-46), во временное пользование индивидуальным предпринимателям, организациям, гражданам («частным лицам») предоставлялись помещения в здании под офисы, пункты торговли, пункты общепита

В дополнение к вышеуказанным сведениям суд апелляционной инстанции обладал также данными о перепланировке на 1 этаже здания в 2018 году, демонтаже и возведении перегородок в помещении торгового зала, регистрации ряда юридических лиц по указанному адресу, гарантийных письмах за подписью административных истцов о представлении организациям юридических адресов в здании делового центра «Астра» (том 4 л.д.173, том 5 л.д.79, 91, 92).

Судами оставлено без внимания, что наименование объекта недвижимости, содержащееся в Едином государственном реестре недвижимости, прямо предусматривает размещение в здании торговых объектов и офисов, а земельный участок, на котором расположено здание, по виду разрешенного использования «Д2 - зона обслуживания населения», относился к общественно-деловой зоне, что следует из статьи 59 действовавшего на время рассматриваемых правоотношений



Градостроительного устава Казани, утвержденного решением Казанского Совета народных депутатов от 22 апреля 2004 года № 51-19, и административные истцы не утверждали об ином использовании нежилого здания, кроме предоставления под офисы, торговлю, объекты общественного питания и бытового обслуживания, вспомогательные помещения. Судами не установлено назначение или фактическое использование нежилого здания, которое не соответствовало или противоречило бы виду разрешенного использования земельного участка при том, что он подтверждает офисно-деловое назначение здания в названный период времени.

При таких данных ссылки судов на недоказанность со стороны административного ответчика законности включения объекта в перечни объектов недвижимого имущества не соответствуют материалам дела.

Кроме того, использование истцами более 20 % общей площади объекта недвижимости для осуществления указанной деятельности явно усматривается из представленных в дело и перечисленных судами договоров аренды помещений.

В совокупности имевшиеся сведения свидетельствовали о соответствии нежилого здания условиям отнесения его к объектам недвижимости, указанным в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Следует также отметить, что ссылка судов на постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 46-П «По делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика» не в полной мере соответствует обстоятельствам дела, поскольку данное постановление указывает на неоправданное в конституционно-правовом отношении включение имущества в Перечни исходя из лишь одного из видов разрешенного использования земельного участка безотносительно к назначению и (или) фактическому использованию размещенных на нем зданий (строений, сооружений). Между тем по настоящему делу установлено, что вид разрешенного использования земельного участка является единственным.

Кроме этого, постановление отмечает ограничение арендующего землю налогоплательщика в возможности изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой с тем, чтобы его недвижимое имущество не относилось к объектам, облагаемым налогом по кадастровой стоимости. Однако по материалам настоящего дела административные истцы являются собственниками земельного участка с кадастровым номером 16:50:110417:366, на котором расположено здание, следовательно, не лишены законной возможности инициировать указанные изменения.

Основания для исключения нежилого здания с кадастровым номером 16:50:110417:9445, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, улица Фатыха Амирхана, д. 51в, из перечней объектов недвижимого

имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость для целей налогообложения на 2022, 2023 годы, отсутствуют.

Обжалованные судебные акты являются незаконными, в связи с чем подлежат отмене с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении административного иска.

Руководствуясь статьями 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

решение Верховного Суда Республики Татарстан от 1 августа 2023 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 8 ноября 2023 года отменить.

Принять по административному делу новое решение, которым в удовлетворении административных исковых требований Валеева Ильнура Фирдусовича, Марданова Зуфара Музараковича отказать.

На кассационное определение может быть подана кассационная жалоба в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в порядке и сроки, установленные главой 35 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Кассационное определение в полном объеме изготовлено 19 апреля 2024 года.

Председательствующий:

Судьи:

