

КОПИЯ

Судья Сафина М.М.

Дело № 66а-1761/2024  
(номер дела в суде первой инстанции 3а-312/2024)

## ЧЕТВЕРТЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Нижний Новгород

10 декабря 2024 года

Судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего

Сорокина М.С.,

судей

Красновой Н.П., Батялова В.А.,

при секретаре

Лапшиной А.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Восточный» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 232 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366 –р по апелляционной жалобе Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан на решение Верховного Суда Республики Татарстан от 27 августа 2024 года, которым административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Восточный» удовлетворено

Заслушав доклад судьи Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции Красновой Н.П., заключение прокурора отдела Генеральной прокуратуры Российской Федерации Куренкова Е.А., судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции

**установила:**

административному истцу обществу с ограниченной ответственностью «Восточный» (далее по тексту также- ООО «Восточный», административный истец) на праве собственности принадлежит объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:060102:10824, который приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366 –р включен в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год.

ООО «Восточный» обратилось в Верховный Суд Республики Татарстан с административным иском о признании недействующим со дня принятия

Перечня на 2024 год в части включения в него принадлежащего Обществу на праве собственности спорного объекта недвижимого имущества, мотивируя тем, что он не соответствует критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, чем нарушены их права и законные интересы, поскольку возложена повышенная обязанность по уплате налога.

Решением Верховного Суда Республики Татарстан от 27 августа 2024 года требования ООО «Восточный» удовлетворены, признан недействующим со дня принятия пункт 232 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р.

В апелляционной жалобе Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан просит отменить решение Верховного Суда Республики Татарстан от 27 августа 2024 года как незаконное и необоснованное, принять по делу новый акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте судебного заседания извещены в соответствии с главой 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ).

Учитывая требования статьи 150 КАС РФ, положения статьи 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, гарантирующие равенство всех перед судом, в соответствии с которыми неявка лица в суд есть его волеизъявление, свидетельствующее об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в разбирательстве, а потому не является преградой для рассмотрения дела, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав заключение прокурора, полагавшего решение подлежащим отмене с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении требований, судебная коллегия приходит к следующему.

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверена судебной коллегией с учетом части 1 статьи 308 КАС РФ, по смыслу которой суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в полном объеме и не связан основаниями и доводами, изложенными в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Согласно пункту «и» части первой статьи 72 Конституции Российской Федерации установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Пунктом 67 части 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» в круг полномочий органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения включено решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов и сборов.

Статьей 12 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено право законодательных (представительных) органов государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливать особенности определения налоговой базы, налоговые льготы, основания и порядок их применения в порядке и пределах, которые предусмотрены данным Кодексом.

Согласно статьям 14 и 372 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается и вводится в действие в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации при установлении налога на имущество организаций законами субъектов Российской Федерации могут также устанавливаться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с главой 30 названного кодекса.

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 (пункт 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации).

Пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации предписано не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу определять на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 этой же статьи, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 378.2 названного Кодекса налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных названной статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них.

По смыслу пунктов 3 и 4 статьи 378.2 Кодекса административно-деловым и торговым 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, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

- здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения или в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. При этом:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения или 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 офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, делового, административного или коммерческого назначения, признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Частью 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» (далее – Закон Республики Татарстан) установлено, что налоговая база в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 2 000 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.

Полномочиями по утверждению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан, наделен орган исполнительной власти Республики Татарстан,

уполномоченный в области имущественных отношений (часть 2 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан), которым в Республике Татарстан является Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407).

В рамках предоставленного налоговым законодательством полномочий высшим исполнительным органом Республики Татарстан утверждены:

Порядок формирования, ведения, утверждения и опубликования Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, согласно которому в перечень включаются объекты недвижимого имущества, указанные в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ (постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896);

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения. Порядок, который регламентирует деятельность по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, указанных в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан (постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977).

В силу пунктов 3.3.86, 3.3.101 Положения о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407, к полномочиям Министерства отнесено определение в установленном порядке перечня объектов недвижимого имущества, указанного в статье 1.1 Закона Республики Татарстан, определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения в соответствии с порядком, установленным Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, административному истцу ООО «Восточный» на праве собственности принадлежит объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:060102:10824, поставленный на государственный кадастровый учет 19 февраля 2019 года, площадью 4 710.8 кв.м, назначение: нежилое помещение; наименование: «нежилое здание», расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Аграрная, здание 52.

Согласно материалам дела спорный объект недвижимости расположен на земельном участке площадью 11 838 кв. м с кадастровым номером 16:50:060102:11430.

26 декабря 2022 года земельный участок с кадастровым номером 16:50:060102:11430 снят с кадастрового учета. В этот же день за ООО «Восточный» зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 15 673 кв. м с кадастровым номером 16:50:060102:12613,

образованный путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 16:50:060102:11430.

Исходя из материалов реестровых дел земельный участок с кадастровым номером 16:50:060102:12613 при постановке на государственный кадастровый учет 18 октября 2019 года имел такой же вид разрешенного использования, как и исходный земельный участок: «торговые объекты, магазины оптовой торговли, предприятия общественного питания, административные офисы, общественное питание; деловое управление». 30 апреля 2020 года вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:060102:11430 изменен на «общественное питание, деловое управление», а 20 декабря 2023 года на основании заявления собственника вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:060102:12613 изменен на «деловое управление».

Из содержания технической документации, предоставленной акционерным обществом «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан» в суд первой инстанции, составленной по состоянию на 28 ноября 2018 года, следует, что первоначальное здание площадью 4 669,3 кв. м предназначалось для размещения автовокзала. Согласно экспликации к поэтажному плану назначение помещений общей площадью 1 948 кв. м предполагало размещение непродовольственных торговых залов, помещение площадью 635,1 квадратного метра – размещение офисных помещений.

Как следует из материалов реестрового дела объекта недвижимости, 22 марта 2019 года подготовлен технический план здания, закрепивший образование части здания площадью 500 кв. м, переданной в аренду ООО «Агроторг».

22 апреля 2019 года новый технический план составлен в связи с изменением наименования здания, а 12 июля 2019 года – в связи с внутренней перепланировкой здания, в том числе демонтажом и возведением перегородок. В связи с образованием новой части здания площадью 598,1 кв. м, переданных в аренду ООО «Управляющая компания «Фаворит».

Анализируя технические характеристики спорного объекта, суд с учетом того, что со дня составления технического паспорта здание неоднократно подвергалось перепланировке, пришел к выводу, что к моменту формирования оспариваемого Перечня технический паспорт утратил актуальность, а закрепленные в нем сведения о назначении площадей нельзя считать достоверными. Актуальный технический план здания, имеющийся в материалах реестрового дела, сведений о назначении площадей в здании не содержит.

Согласно пояснениям представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, данным в суде первой инстанции, спорное здание включено в оспариваемый Перечень по признаку,

предусмотренному подпунктом 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, поскольку вид разрешенного использования земельного участка предполагает размещение на нем торговых объектов. Назначение, разрешенное использование, наименование помещений в здании по сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, документам технического учета (инвентаризации), Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан не устанавливалось, вид фактического использования здания в порядке, установленном постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977, не определялся.

Из материалов дела следует, что распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (далее – Перечень).

Данное распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Татарстан 13 декабря 2023 года за № 11911, опубликовано в первоначальной редакции на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 13 декабря 2023 года.

В настоящее время Перечень действует с учетом изменений, внесенных в него распоряжениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 декабря 2023 года № 2741-р, от 15 января 2024 года № 14-р, от 27 марта 2024 года № 788-р, от 3 июня 2024 года № 1548-р, от 3 июля 2024 года № 2045-р.

В пункт 232 Перечня на 2024 год в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включено принадлежащее административному истцу на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 16:50:060102:10824, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Аграрная, здание 52.

Удовлетворяя административные иски о признании недействительными распоряжений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р и от 22 декабря 2023 года № 2741-р, суд первой инстанции пришел к выводу, что спорное здание не могло быть включено в перечень по критерию назначения, разрешенного использования и наименования помещений в здании, следовательно, для установления соответствия здания признакам объекта налогообложения, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, необходимо было определить вид фактического использования здания в том порядке, который установлен высшим исполнительным органом Республики Татарстан. Однако, до принятия оспариваемого Перечня мероприятий по определению вида фактического использования спорного здания Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в установленном порядке не проводилось.

Оценивая вид разрешенного использования земельного участка, учитывая правовые позиции, выраженные в Постановлении

Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 46-П и в Определении от 30 января 2024 года № 8-О-Р, суд первой инстанции пришел к выводу, что оспариваемый пункт Перечня, основанный исключительно на сведениях о виде разрешенного использования земельного участка, на котором расположен спорный объект, без сбора уполномоченным органом иных сведений об объекте, определяющих его предназначение и фактическое использование, входит в противоречие с правовыми позициями, сформулированными в названном постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 46-П, опубликованном до принятия и вступления в силу оспариваемого Перечня.

Согласно материалам дела, в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде аренды, действовавшее на момент принятия и вступления в силу оспариваемого Перечня, в пользу:

общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» (договор аренды от 20 февраля 2019 года № П-6/278, дополнительное соглашение от 25 июня 2019 года);

общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фаворит» (договор аренды от 6 марта 2020 года № 08/20);

общества с ограниченной ответственностью «Сыроварня Чизерия Восточный» (договор аренды нежилого объекта недвижимости от 26 марта 2020 года № 06/20);

общества с ограниченной ответственностью «Фармленд-Поволжье» (договор аренды от 1 октября 2021 года).

Суд, проанализировав содержание указанных договоров аренды, установил, что обществом с ограниченной ответственностью «Агроторг» на арендуемой площади 500 кв. м осуществляется торговля непродовольственными и продовольственными товарами, допускается использование для производства хлебобулочных изделий, полуфабрикатов, кулинарной продукции, оказания телекоммуникационных и банковских услуг, размещения платежных терминалов и банкоматов, фармацевтическая, туристическая и иная деятельность, организация в помещении складских, подсобных и прочих вспомогательных площадей, сдача помещения или его частей в аренду;

обществом с ограниченной ответственностью «Фармленд-Поволжье» на арендуемой площади 23,9 кв. м осуществляется фармацевтическая и иная связанная с ней деятельность.

При этом суд указал, что назначение площади 598,1 кв. м, арендуемой обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фаворит» и состоящей из 24-х помещений, в договоре аренды от 6 марта 2020 года не определено.

Кроме того, административным истцом ООО «Восточный» в суд первой инстанции представлен договор аренды от 1 июля 2019 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «Фаворит» сроком на одиннадцать месяцев с



возможностью его продления, в отношении помещений общей площадью 411,7 кв. м, без определения назначения этой площади, а также известные ему сведения о сдаче помещений в субаренду ООО «Управляющая компания «Фаворит» на срок одиннадцать месяцев с возможностью продления:

обществу с ограниченной ответственностью «Яр» - 13 кв. м для торговли цветочными изделиями (договор от 1 июня 2019 года);

обществу с ограниченной ответственностью «Сыроварня Чизерия Восточный» часть помещений общей площадью 380,7 кв. м на пять лет для текущей коммерческой деятельности под предприятия общественного питания, магазин (договор от 26 марта 2020 года № 06/20); 25,5 кв. м – для размещения офиса (договор от 1 октября 2020 года № 12/20);

обществу с ограниченной ответственностью «Агентство путешествий «ТурБюро» - 25 кв. м для размещения офисных помещений (договор от 1 июля 2020 года);

Шарапову А.С. – 4,5 кв. м под мастерскую по ремонту оргтехники (договор от 17 июля 2020 года № 08/20 на срок 11 месяцев);

обществу с ограниченной ответственностью «Дизайн Студия «Рустам» - 95,1 кв. м под размещение офиса, производство и ремонт одежды, складирование (договор от 7 сентября 2020 года);

Загвоздкиной И.А. – 52,5 кв. м под салон красоты (договор от 1 ноября 2020 года на срок 11 месяцев);

ИП Валиуллиной Л.М. - 4 кв.м. для целей продажи электронных сигарет и табака (договор субаренды от 15 ноября 2022 года на срок 11 месяцев);

Низамиевой Р.Р.- 13 кв.м, для целей: торговля цветочными изделиями (договор субаренды от 1 июня 2022 года на срок 11 месяцев);

обществу с ограниченной ответственностью «ТКО-Информ» - 680,6 кв. м (общий зал) и 40,38 кв. м (1/2 общая зона и санузел) под офисные помещения с установкой сервера (договор от 12 апреля 2022 года № 01/22).

Оценивая содержание представленных договоров аренды, суд, учитывая, что административный истец не является стороной по договорам аренды, заключенным ООО «Управляющая компания «Фаворит» с арендаторами, состав которых не является постоянным исходя из краткосрочного характера договоров и сопоставления арендуемых площадей и площадей, сдаваемых в субаренду, пришел к выводу, что административный истец может не обладать всей полнотой информации о фактическом использовании этого помещения на момент принятия оспариваемого Перечня.

С учетом вышеизложенного суд пришел к выводу, что Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан не доказано наличие оснований для включения спорного здания в Перечень на 2024 год.

Судебная коллегия полагает, что указанные выводы суда первой инстанции противоречат материалам дела и основаны на неправильном применении норм материального права.

Статья 378.2 НК РФ не ставит возможность включения или не

включения в перечни объектов в зависимости от того, являются ли они переданными в пользование (аренду) третьим лицам или используемыми самим собственником.

Исходя из целевого толкования положений статьи 378.2 НК РФ, в качестве торгового объекта подлежат учету не только помещения, которые переданы в пользование (аренду) в указанных целях третьим лицам, но и иные помещения (подсобные, административно-бытовые и складские помещения), используемые самим собственником здания (помещений в нем), осуществляющим коммерческую (предпринимательскую) деятельность, связанную с торговлей, направленную на извлечение прибыли посредством использования всех вышеназванных помещений.

К числу таких помещений подлежат отнесению и кабинеты (офисы), в которых располагается персонал торговой компании (отдел по работе с интернет-заказами, рекламный отдел, отдел корпоративных продаж, отдел снабжения, отдел персонала и иные профильные (по виду продаваемых товаров) отделы.

Согласно материалам дела, в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде аренды, действовавшее на момент принятия и вступления в силу оспариваемого Перечня, в пользу общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» (договор аренды от 20 февраля 2019 года № П-6/278, дополнительное соглашение от 25 июня 2019 года).

Согласно условиям договора аренды, ООО «Агроторг» на арендуемой площади 500 кв.м осуществляется торговля непродовольственными и продовольственными товарами, допускается использование для производства хлебобулочных изделий, полуфабрикатов, кулинарной продукции, оказания телекоммуникационных и банковских услуг, размещения платежных терминалов и банкоматов, фармацевтическая, туристическая и иная деятельность, организация в помещении складских, подсобных и прочих вспомогательных площадей, сдача помещения или его частей в аренду.

Согласно ответу Госалкогольинспекции Республики Татарстан от 11 ноября 2024 года на запрос суда апелляционной инстанции, на торговый объект, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Аграрная, д. 52 выдана лицензия на розничную продажу алкогольной продукции ООО «Агроторг» (ИНН 7825706086) 25 июня 2019 года. Общая площадь торгового объекта составляет 500 кв.м.

Согласно договору субаренды, заключенному между ООО «УК Фаворит» и ООО «Сыроварня Чизерия Восточный» последнему передана часть помещений общей площадью 598,1 кв. м на пять лет для текущей коммерческой деятельности под предприятия общественного питания, магазин (договор от 26 марта 2020 года № 06/20); 25,5 кв. м – для размещения офиса (договор от 1 октября 2020 года № 12/20).

Согласно договору субаренды, заключенному между ООО «Восточный» и ООО «Фармлэнд-Поволжье» (договор аренды от 1 октября 2021 года), ООО

«Фармленд-Поволжье» на арендуемой площади 23,9 кв. м осуществляется фармацевтическая и иная связанная с ней деятельность.

Судебная коллегия учитывает и то обстоятельство, что при разрешении споров налогоплательщики не лишены возможности представлять доказательства, указывающие на несоответствие принадлежащего им имущества критериям, установленным статьей 378.2 НК РФ (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2022 года № 1176-О).

Из взаимосвязанных положений части 2 статьи 62, пункта 1 части 8 статьи 213 КАС РФ следует, что по делам, рассматриваемым в порядке главы 21 КАС РФ, административные истцы не обязаны доказывать незаконность оспариваемых нормативных правовых актов, но обязаны: указывать, каким нормативным правовым актам, по их мнению, противоречат данные акты; подтверждать сведения о том, что оспариваемым нормативным правовым актом, нарушены или могут быть нарушены их права, свободы и законные интересы либо возникла реальная угроза их нарушения; подтверждать иные факты, на которые они ссылаются как на основания своих требований.

В суд апелляционной инстанции по запросу суда представителем административного истца представлены следующие договоры аренды:

договор аренды № 02/22 от 1 мая 2022 года, заключенный между ООО «Восточный» и ООО «НЕО ТРАНС», дополнительное соглашение от 4 апреля 2023 года, согласно которым переданы за плату во временное владение и пользование помещения общей площадью 767,50 кв.м для целей: офисные помещения;

договор аренды № 01/23 от 1 апреля 2023 года, заключенный между ООО «Восточный» и ООО «СК Дамас», согласно которому переданы за плату во временное владение и пользование часть помещения площадью 10,0 кв.м для целей: под офис и склад;

договор аренды № 01/23 от 15 мая 2023 года, заключенный между ООО «Восточный» и ООО «Фрегат», согласно которому переданы за плату во временное владение и пользование часть помещения площадью 36,0 кв.м для целей: под офис и склад;

договор аренды № 14/19 от 20 сентября 2019 года, заключенный между ООО «Восточный» и ООО «НЕО ТРАНС КОМПАНИ», согласно которому переданы за плату во временное владение и пользование часть помещения площадью 22,6 кв.м для целей: под офисные помещения.

договор аренды № 02/22 от 6 июня 2022 года, заключенный между ООО «Восточный» и ООО «Аккран», согласно которому переданы за плату во временное владение и пользование помещения площадью 117,0 кв.м для целей: офисные помещения.

Из ответа Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан от 15 ноября 2024 года № 2.9-12/13536-р, представленного во исполнение запроса суда апелляционной инстанции, по состоянию на юридически значимую дату - 28 ноября 2023 года, по адресу: : г. Казань, ул.

Аграрная, д. 52 зарегистрированы следующие юридические лица: ООО «НТК», ООО «Дизайн студия «Рустам», ООО «СК ДАМАС», ООО «УК «Фаворит», ООО «МилагроСимбирск», ООО «Аккран», ООО «Агро-Поволжье», ООО «Семь Земель», ООО «Сыроварня Чизерия Восточный», ООО «АП «Турбюро», ООО «МФС Групп».

По данным расчетных счетов (сведениям о движении денежных средств по банковским счетам) в отношении ООО «Восточный», ООО «УК Фаворит» за период 2023-2024 гг. проходят платежи с назначением «оплата по договору аренды», «оплата аренды», поступившие от ООО «Агроторг», ООО «Аккран», ООО «Милагро-Симбирск», ООО «СК Дамас», ООО «УК Фаворит», ООО «Фармлэнд-Поволжье», ИП Валиуллиной Л.М., ООО «Агентство Путешествий «Турбюро», ООО «Сыроварня Чизерия Восточный», ООО «Дизайн студия «Рустам», ООО «ТКО-Информ», что свидетельствует также и о пролонгации (автоматическом продлении) краткосрочных договоров аренды.

Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан по запросу суда суд апелляционной инстанции дополнительно представлены следующие договоры аренды:

договор аренды № 08/19 от 4 июля 2019 года, заключенный между ООО «Восточный» (Арендодатель) и ООО «МилагроСимбирск» (Арендатор) со сроком действия 11 месяцев, согласно которому переданы за плату во временное владение и пользование помещения площадью 9,2 кв.м, целевое использование в договоре не указано, вместе с тем, согласно данным расчетных счетов (сведениям о движении денежных средств по банковским счетам) в отношении ООО «Восточный» за период 2023-2024 гг. проходят платежи с назначением «аренда офисного помещения», поступившие от ООО «Милагро-Симбирск», что свидетельствует как о пролонгации (автоматическом продлении) краткосрочного договора аренды, так и использовании помещения в офисных целях.

Согласно ответу Управлению Роспотребнадзора по Республике Татарстан от 15 ноября 2024 года № 19/22272 на запрос суда апелляционной инстанции, в базу реестра хозяйствующих субъектов единой информационно-аналитической системы (далее –РХС) включены следующие объекты, осуществляющие деятельность по адресу: г. Казань, ул. Аграрная, д. 52:

1.Магазин «Пятерочка» ООО «Агроторг», вид деятельности: оптовая и розничная торговля;

2.Магазин ООО «Сыроварня Чизерия Восточный», вид деятельности-розничная торговля;

3. Аптечный пункт ООО «Фармлэнд-Поволжье+», вид деятельности: торговля розничная лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках).

Кроме того, в рамках рассмотрения административного дела № 66а-299/2021, номер дела в суде первой инстанции За-526/2020, по иску ООО «Восточный» об оспаривании результатов определения кадастровой

стоимости спорного объекта недвижимости, по делу были проведены судебные экспертизы на предмет определения рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 16:50:060102:10824, проведенные ООО «ПЦФКО» (заключение эксперта о № 2331 от 1 марта 2021 года) и ООО «Инвестконсалтинг» (заключение эксперта № 098/2021 от 9 апреля 2021 года), согласно которым объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой деятельности «офисно-торговое отдельно стоящее здание».

При этом, судебная коллегия отмечает, что указанная совокупность документально подтвержденных обстоятельств является достаточной для включения здания в Перечень на 2024 год.

Таким образом, фактическое использование объекта недвижимости в целях, установленных статьей 378.2 НК РФ, превышает 20 процентов от общей площади здания.

Следовательно, выводы суда первой инстанции об отсутствии доказательств обоснованности включения спорного объекта недвижимости в Перечень на 2024 год, противоречит положениям главы 6 КАС РФ.

Согласно положениям пункта 2 части 1 статьи 309 КАС РФ, по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по административному делу новое решение.

В соответствии с частью 2 статьи 310 КАС РФ, одним из оснований для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Принимая во внимание, что спорное здание соответствует критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, решение суда подлежит отмене с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении административных исковых требований.

Судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Верховного Суда Республики Татарстан от 27 августа 2024 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления общества с ограниченной

ответственностью «Восточный» о признании недействующим пункта 232 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость на 2024 год – отказать.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение шести месяцев в кассационном порядке в Шестой кассационный суд общей юрисдикции (г. Самара) в соответствии с главой 35 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации через Верховный Суд Республики Татарстан.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 16 декабря 2024 года.

Председательствующий

Судьи

*(Handwritten signatures of the judges)*

Решение (определение) вступает в законную силу «10» 12 2024

Подлинник подшит в дело № 39/2024

Верховного Суда Республики Татарстан  
Секретарь суда (судебного учреждения)

**Сабирова Л.С.**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ВЕРХОВНЫЙ СУД

СЕКРЕТАРЬ СУДА

**Сабирова Л.С.**

(И.О., подпись)

