



КОПИЯ

дело № 3а-586/2024
16OS0000-01-2024-000941-36

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

3 декабря 2024 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего – судьи Верховного Суда Республики Татарстан Сафиной М.М. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ушаковым К.Н. с участием прокурора прокуратуры Республики Татарстан Дворянского И.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Урбан» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 245 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,

УСТАНОВИЛ:

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, от 23 августа 2024 года № 2545-р, от 30 сентября 2024 года № 2934-р.

В пункте 245 Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, значится объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:011508:235, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Островского, дом 98.

Общество с ограниченной ответственностью «Урбан», являющееся собственником данного объекта недвижимости, обратилось в суд с административным исковым заявлением о признании недействующим названного пункта, полагая, что включение объекта в Перечень противоречит статье 378.2

Налогового кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», так как данный объект не входит в категорию торговых центров (комплексов).

В судебном заседании представители общества с ограниченной ответственностью «Урбан» Морозов В.В., Афлятунов А.М. поддержали административное исковое заявление по изложенным в нем основаниям.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Шагеев Т.Ш., также представляющий интересы Кабинета Министров Республики Татарстан, административный иск не признал.

Министерство юстиции Республики Татарстан, надлежащим образом извещенное о времени и месте рассмотрения дела, представителей для участия в судебном заседании не направило, представило письменные пояснения, в которых указано на соблюдение порядка принятия и введения в действие оспариваемого нормативного правового акта.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, заслушав заключение прокурора, полагавшего административное исковое заявление подлежащим удовлетворению, оценив нормативный правовой акт на его соответствие федеральным законам и другим нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

Пунктом «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

перво
код
Ф
уп
пр
оп
ук
на
уч
им
об
по
на
гос
(ин
тор
ли
об
пр
ко
хо
ви
зде
фа
на
ис
на
по
(ст
гос
(ин
оф
пр
па
ад
ме
оф
ко

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 пункта 1 статьи 378.2 названного Кодекса налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных названной 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).

Согласно пункту 3 статьи 378.2 Кодекса 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).

Условия признания отдельно стоящего нежилого здания (строения, сооружения), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам, торговым центром (комплексом) определены пунктом 4 этой же статьи следующим образом:

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;

фактическим использованием здания (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.

Как следует из пункта 4.1 статьи 378.2 Кодекса, 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.

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 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) 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 приемные 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 Российской Федерации 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.

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), каковым в силу постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407 является Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

В рамках предоставленных 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, 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

(строению, сооружений) и помещений для целей налогообложения в соответствии с порядком, установленным Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Проверяя законность включения объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011508:235 в оспариваемый Перечень, суд принимает во внимание, что по сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, данный объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Урбан» представляет собой здание нежилого назначения с наименованием «офисный центр URBAN по ул. Островского г. Казани» площадью 20 926, 7 квадратного метра, состоящее из 6-ти этажей, включая подземный этаж (т. 2 л.д. 142-154),

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:011508:223 с видом разрешенного использования «административные офисы; здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; объекты общественного питания; объекты бытового обслуживания; объекты среднего профессионального образования, высшего профессионального и послевузовского образования (высшие учебные заведения); объекты гостиничного сервиса (средства размещения); за исключением индивидуальных средств размещения», также принадлежащем на праве собственности административному истцу (т. 2 л.д. 155-159).

Здание поставлено на государственный кадастровый учет 26 декабря 2019 года на основании технического плана от 25 ноября 2019 года, составленного кадастровым инженером Седовым Т.Н., разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 18 декабря 2019 года (т. 2 л.д. 137-138).

Как следует из материалов дела, до составления технического плана, на основании которого объект недвижимости поставлен на государственный кадастровый учет, этим же специалистом составлен технический паспорт на здание по состоянию на 8 октября 2019 года (т. 2 л.д. 38-54). В экспликации к поэтажному плану содержатся сведения о наличии в здании помещений торгового назначения, основная площадь которых составляет 2 459, 1 квадратного метра, вспомогательная площадь – 340, 1 квадратного метра, а также помещений канцелярского назначения (основная площадь 7 456, 4 квадратного метра, вспомогательная площадь 3361, 7 квадратного метра), в том числе помещений с наименованием «офис» площадью 5 293 квадратных метра.

В Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде аренды в пользу общества с ограниченной ответственностью «Зион», акционерного общества «Тинькофф Банк», Янчевского Владимира Дмитриевича, общества с ограниченной ответственностью «Билд», общества с ограниченной ответственностью «Би Пи Эм Девайсес», общества с ограниченной ответственностью «Концерн «Дженерал-Инвест», общества с ограниченной ответственностью «Шоколадница-Казань», публичного акционерного общества «Совкомбанк», акционерного общества «Зеленодольский молочноперерабатывающий комбинат», общества с ограниченной ответственностью «Беспоук Юг».

Согласно пояснениям представителя административного истца для целей размещения торговых объектов и объектов общественного питания в здании используется 378, 6 квадратного метра (156 квадратных метров, арендуемых индивидуальным предпринимателем Янчевским В.Д., 222, 6 квадратного метра, арендуемых обществом с ограниченной ответственностью «Шоколадница-Казань»).

для размещения автомойки используется 494,5 квадратного метра из числа арендуемой индивидуальным предпринимателем Галявиевой Р.К. площади (96,2 квадратного метра бокс для детейлинга; 42,7 квадратного метра – зона обслуживания и ожидания клиентов, 355,6 квадратного метра – линия автомойки), 245,3 квадратного метра площади, арендуемой индивидуальным предпринимателем Пашагиным С.А. Площадь, указанная в техническом паспорте как торговая используется для размещения офисов публичным акционерным обществом «Совкомбанк» (1 018,8 квадратного метра), обществом с ограниченной ответственностью «Беспоук Юг» (284,7 квадратного метра), обществом с ограниченной ответственностью «Билд» (147,2 квадратного метра), обществом с ограниченной ответственностью «Зион» (212,7 квадратного метра, обществом с ограниченной ответственностью «СЗ «Заря» (212,1 квадратного метра).

По запросу суда административным истцом представлены сведения о том, что на момент принятия и вступления в силу оспариваемого нормативного правового акта обществом с ограниченной ответственностью «Урбан» в аренду сдавались помещения (части помещений):

площадью 34,2 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Барион» на срок с 3 марта 2021 года по 2 ноября 2024 года для целей размещения офиса;

площадью 169,3 квадратного метра, 53 квадратных метра и 115,4 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Беспоук Юг» на срок с 1 июля 2020 года по 30 июня 2026 года для целей размещения офиса;

площадью 87,9 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Би Пи Эм Девайсес» на срок с 29 января 2020 года по 28 января 2024 года для целей размещения офиса;

площадью 147,2 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Билд» на срок с 21 мая 2021 года по 20 мая 2024 года для целей размещения офиса;

площадью 125,5 квадратного метра, 13,3 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Концерн «Дженерал Инвест» на срок с 8 сентября 2020 года по 20 мая 2024 года для целей размещения офиса;

площадью 212,7 квадратного метра, 26,5 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Зион» на срок с 1 февраля 2022 года по 31 июля 2026 года для целей размещения офиса;

площадью 366,2 квадратного метра, 119,3 квадратного метра, 90,1 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Зеленодольский молочноперерабатывающий комбинат» на срок с 1 апреля 2023 года по 1 января 2025 для целей размещения офиса;

площадью 973 квадратных метра индивидуальному предпринимателю Галявиевой Р.К. на срок с 17 февраля 2020 года по 31 декабря 2026 года для размещения автомойки;

площадью 245,3 квадратного метра индивидуальному предпринимателю Пашагину С.А. на срок с 14 февраля 2023 года по 31 декабря 2026 года для размещения автомойки;

площадью 156 квадратных метров индивидуальному предпринимателю Янчевскому В.Д. на срок с 22 апреля 2021 года по 22 марта 2025 года для размещения бутика одежды и обуви;

площадью 212,1 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «СЗ «Заря» на срок с 1 ноября 2023 года по 31 октября 2024 года для целей размещения офиса;

площадью 1 018,8 квадратного метра, 2 726,2 квадратного метра, 2 316,9 квадратного метра, 2 687,9 квадратного метра, 1 219,2 квадратного метра, 92,8 квадратного метра, 92,8 квадратного метра, 26,5 квадратного метра, 106 квадратных метров, 225,3 квадратного метра, 39,8 квадратного метра, 13,3 квадратного метра, 13,3 квадратного метра, 26,5 квадратного метра, 39,8 квадратного метра, 13,3 квадратного метра публичному акционерному обществу «Совкомбанк» на срок с 30 декабря 2019 года по 20 декабря 2024 года для целей размещения офиса;

площадью 1 квадратный метр акционерному обществу «Тинькофф Банк» на срок с 25 ноября 2021 года по 15 октября 2024 года для размещения банкомата;

площадью 48,9 квадратного метра, 658,1 квадратного метра, 39,8 квадратного метра акционерному обществу «Тинькофф Банк» на срок с 1 февраля 2022 года по 1 февраля 2025 года для целей размещения офиса;

площадью 222,6 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Шоколадница-Казань» на срок с 10 января 2020 года по 20 января 2025 года для целей размещения зоны общественного питания;

площадью 10,1 квадратного метра обществу с ограниченной ответственностью «Д-Групп» на срок с 1 августа 2023 года по 31 июля 2024 года для целей размещения офиса.

Сведения об арендаторах, размере и назначении арендуемых площадей также подтверждаются представленными публично-правовой компанией «Роскадастр» договорами аренды, а также информацией, полученной от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальным отходами по западной зоне деятельности в Республике Татарстан обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Предприятие жилищно-коммунального хозяйства».

Согласно сведениям, представленным региональному оператору обществом с ограниченной ответственностью «Урбан» по состоянию на 11 апреля 2023 года для заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальным отходами, к категории «административные, офисные объекты, относятся арендаторы: публичное акционерное общество «Совкомбанк», общество с ограниченной ответственностью «Зион», общество с ограниченной ответственностью «Беспоук Юг», общество с ограниченной ответственностью «Концерн «Дженерал-Инвест», общество с ограниченной ответственностью «Би Пи Эм Девайсес», общество с ограниченной ответственностью «Барион», акционерное общество «Тинькофф Банк», акционерное общество «Зеленодольский молочноперерабатывающий комбинат»; к категории «промтоварные магазины» относится индивидуальный предприниматель Янчевский В.Д., к категории выставочные залы, музеи – общество с ограниченной ответственностью «Билд», к категории «автомастерские, шиномонтажные мастерские, станции технического обслуживания – индивидуальные предприниматели Галявиева Р.К., Пашагин С.А., к категории «гаражи, парковки крытого типа – индивидуальный предприниматель Пашагин С.А., Юшканцев А.Д., к категории «кафе, рестораны, бары, закусочные, столовые» – общество с ограниченной ответственностью «Шоколадница-Казань».

Исходя из совокупности собранных по делу доказательств суд приходит к выводу о том, что в целях размещения торговых объектов, объектов бытового

обслуживания, объектов общественного питания в спорном здании используется 1 596, 9 квадратного метра, для размещения офисов – 13 189, 6 квадратного метра, из них 11 406, 8 квадратного метра используется в этих целях кредитными организациями, осуществляющими хозяйственную (предпринимательскую) деятельность, направленную на извлечение прибыли, посредством использования офисных помещений.

По смыслу правового регулирования, установленного главой 30 Налогового кодекса Российской Федерации, после внесенных в нее изменений Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ, федеральный законодатель ввел использование кадастровой стоимости объектов недвижимости при расчете налоговой базы по налогу на имущество организаций с целью более справедливого распределения налоговой нагрузки, поскольку переход на кадастровую стоимость и отказ от использования остаточной балансовой стоимости при исчислении налога на имущество организаций, указанного в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, касается объектов так называемой коммерческой недвижимости, прежде всего офисно-делового и торгового назначения, которые являются высокодоходными объектами.

Таким образом, исходя из целеполагания статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации по виду разрешенного использования земельного участка подлежат включению в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, без проверки фактического использования такие здания (строения, сооружения), которые могут быть использованы в качестве офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения или как торговые объекты, объекты общественного питания и (или) бытового обслуживания, то есть такие объекты недвижимости, которые с экономической точки зрения в процессе их самостоятельной эксплуатации могут обеспечить их владельцу извлечение дохода и принесение прибыли в названных сферах общественных отношений, и именно поэтому налогообложение таких объектов регулируется законодателем в специально установленном порядке.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 12 ноября 2020 года № 2569-О, в подобных зданиях, включаемых в перечни объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, как правило, осуществляют хозяйственную деятельность или деятельность по сдаче помещений в аренду именно организации-собственники.

Из выводов Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в Постановлении от 12 ноября 2020 года № 46-П, следует, что в обычной деловой обстановке офисно-торговую недвижимость с высокой вероятностью можно использовать как доходный объект, особенно в местах ее концентрации – в административно-деловых и (или) торговых центрах (комплексах). Эта возможность объективно образует предпосылку относительно высокой стоимости такого 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), концентрирующих потенциально доходную недвижимость.

При этом значимой с точки зрения налогообложения является концентрация потенциально доходной недвижимости, когда назначение, разрешенное использование или наименование помещений, составляющих не менее 20 процентов общей площади здания (строения, сооружения), предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры либо торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, что определяет распространение по этому признаку повышенной налоговой нагрузки на все помещения соответствующего центра (комплекса) (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 11.03.2021 N 374-О).

Сопоставляя установленные в ходе судебного разбирательства характеристики спорного объекта с предусмотренными статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации признаками объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, суд учитывает, что спорный объект находится на земельном участке, вид разрешенного использования которого предполагает, помимо прочего, размещение административных офисов; здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги; объекты общественного питания; объекты бытового обслуживания. Наименование спорного объекта недвижимости также предусматривают его использование в целях размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, документы технического учета (инвентаризации) позволяют сделать вывод о назначении площадей в здании как офисно-торговой недвижимости.

Представленные в материалах дела сведения о сдаче в аренду площадей в спорном здании подтверждают фактическое использование более 70 процентов общей площади здания используется в целях размещения торговых объектов, объектов бытового обслуживания, объектов общественного питания, офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, что соответствует признакам, установленным пунктом 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации. Следовательно, объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:011508:235 мог быть включен в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, оснований для удовлетворения требований о признании оспариваемого пункта Перечня недействующим не имеется.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 – 178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении административного искового заявления общества с ограниченной ответственностью «Урбан» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 245 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного распоряжением Мини-

стерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р, отказать.

Настоящее решение суда или сообщение о его принятии в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу подлежат опубликованию на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме через Верховный Суд Республики Татарстан в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции.

Судья

Сафина М.М.

Справка: решение принято в окончательной форме и выполнено в виде электронного документа 16 декабря 2024 года.

Судья

Сафина М.М.

Решение (определение) оставлено без изменения
определением Судебной коллегии по административным делам
Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от
« 11 » 03 2025 г.
Подлинник подшит в деле
№ 3а-586 2024 г.
Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь Суда (судебного заседания)
Шакирбеев

Решение (определение) оставлено без изменения
Судебной коллегии по административным делам
Шестого кассационного суда общей юрисдикции
« 04 » 06 2025 г.
Подлинник подшит в деле
№ 3а-586 2024 г.
Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь суда (судебного заседания)
Шакирбеев

КОПИЯ
подпись судьи
ответственное лицо
03 02
(ф.и.о. подпись)

Решение (определение) вступило в законную
силу « 11 » 03 2025 г.
Подлинник подшит в деле
№ 3а-586 2024 г.
Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь суда (судебного заседания)
Шакирбеев