



дело № 3а-406/2025
16OS0000-01-2024-001212-96

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

21 февраля 2025 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 Кириллова Э.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Идрисова Руслана Мударисовича к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующими пункта 1 127 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р; пункта 35 приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р «Об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения»,

УСТАНОВИЛ:

распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 6 декабря 2024 года за № 13506, опубликованым в первоначальной редакции на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 9 декабря 2024 года, утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год (далее – Перечень).

В настоящее время Перечень действует с учетом изменений, внесенных в него распоряжениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 24 декабря 2024 года № 4250-р, от 22 января 2025 года № 80-р, от 30 января 2025 года № 241-р.

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р определен вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения. Данное распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Татарстан 6 декабря 2024 года за № 13507, опубликовано на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 9 декабря 2024 года.

В пункте 1127 Перечня, пункте 35 приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р значится объект недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:070403:393, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12.

Идрисов Р.М., обладающим правом общей долевой собственности на данный объект недвижимости, обратился в суд с административным иском о признании недействующими названных положений, полагая, что включение объекта в Перечень и определение вида его фактического использования как административно-делового центра, торгового центра (комплекса) 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».

В судебном заседании представитель Идрисова Р.М. – Воронова Т.Н. поддержала административное исковое заявление по изложенным в нем основаниям.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Шагеев Т.Ш. административный иск не признал.

Министерство юстиции Республики Татарстан, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, представителей для участия в судебном заседании не направили.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, заслушав заключение прокурора, полагавшего административное исковое заявление не 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 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 административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1000 квадратных метров и помещений в них определяется как их кадастровая стоимость, утвержденная в установленном порядке.

Полномочиями по утверждению перечня объектов недвижимого имущества, указанного 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 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 спорного здания в оспариваемый Перечень и определения вида его фактического использования как административно-делового центра, торгового центра (комплекса), суд сопоставляет его характеристики с признаками, предусмотренными пунктами 3, 4, 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

По сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:070403:393, принадлежащий на праве общей долевой собственности административному истцу, а также Идрисовой Яне Мударисовне, Идрисову Мударису Хафизовичу, Провкиной Раисе Мударисовне, представляет собой здание нежилого назначения с наименованием «лечебно-диагностическая клиника оториноларингологии» площадью 2 908, 5 квадратного метра, состоящее из 3-х этажей, включая подземный этаж (т. 1 л.д. 183-192).

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:070403:33 с видом разрешенного использования «объекты здравоохранения: поликлиники (районные, специализированные), обеспечивающие не менее 18,15 посещения в смену на 1000 жителей, если иной показатель не установлен региональными или местными нормативами градостроительного проектирования, фельдшерские, амбулаторные, акушерские пункты)», принадлежащем на праве общей долевой собственности этим же лицам (т. 1 л.д. 201-208).

Сведения о данном виде разрешенного использования земельного участка внесены в Единый государственный реестр недвижимости 19 марта 2018 года на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости от 24 августа 2013 года и письма Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 25 сентября 2017 года.

Здание поставлено на государственный кадастровый учет 17 июня 2011 года на основании технического паспорта от 14 апреля 2008 года, подготовленного отделением по городу Казани филиала Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (т. 1 л.д. 180-181).

В экспликации к поэтажному плану содержатся сведения о наличии в здании помещений с наименованиями: «техподполье», «кабинет», «перевязочная», «коридор», «гардеробная», «подсобное помещение», «гипсовая», «материальная», «грязное белье», «материальная (лекарства)», «сан.пропускник», «предоперационная», «процедурная», «послеоперационная», «кладовая», «плазморефрез», «раздевалка», «душ», «тепловой пункт», «приготовление дез.растворов», «санузел», «умывальник», «компрессорная», «аккумуляторная», «венткамера», «электрощитовая», «тех.помещение», «склад», «холл для отдыха», «палата», «комната приема пищи», «моечная», «раздаточная», «КУИ приготовление растворов», «ординаторская», «инструменты», «операционная»,

«инстр.стерилизационная», «лестничная клетка», «аудиметрия», «стерилизационная», «прием», «фойе», «лаборатория», «комната охраны», «комната ожидания», «тамбур», «аптека», «перевязочная», «сестринская», «служебное помещение», «смотровой кабинет», «приемная», «лекционная аудитория», «сан.комната», «моечная», «раздаточная», «кладовая» (т. 2 л.д. 3-14).

В пределах спорного здания расположен объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:070403:479, представляющий собой нежилое помещение площадью 93, 3 квадратного метра, сведения о зарегистрированных правах на данный объект недвижимости отсутствуют.

Поскольку вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, а документами технического учета (инвентаризации) подтверждается назначение для подобных целей лишь двух помещений с наименованием «аптека» площадью 52 квадратных метра и 37, 7 квадратного метра (3,08 процента общей площади здания), для включения здания в перечень необходимо было определить вид его фактического использования как торгового центра (комплекса), то есть 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), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В соответствии с Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее – Порядок), утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977, определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений осуществляется Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с учетом рекомендаций специальной комиссии (пункт 2).

Подготовка таких рекомендаций предусматривает обследование зданий (строений, сооружений) и помещений создаваемыми комиссией рабочими группами (пункт 3) путем выезда и визуального осмотра (пункт 8) с проведением фото- и (или) видеосъемки (пункт 10) и фиксацией результатов в акте обследования (пункт 11), форма которого утверждена приложением к Порядку.

Комиссия по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения создана распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 29 сентября 2017 года № 2196-р.

На заседании комиссии, состоявшемся 11 октября 2024 года, утвержден план-график проведения обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории города Казани, в который включено обследование здания с кадастровым номером 16:50:070403:393, на предмет фактического использования, сформированы рабочие группы по проведению обследований (протокол заседания № 11). 17 октября 2024 года рабочей группой проведено обследование спорного здания, что зафиксировано в акте обследования. Как следует из описания фактического использования помещений, приведенного в разделе 2

акта, помещения всех этажей здания используются медицинским центром «Корл», при этом на подземный и второй этажи доступ предоставлен не был.

8 ноября 2024 года комиссией рассмотрены акты обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, результатов фото- и (или) видеосъемки, представленные рабочими группами, принято решение рекомендовать Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан определить вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений как административно-деловых центров и торговых центров (комплексов), в том числе в отношении здания с кадастровым номером 16:50:070403:393.

Как следует из пояснений представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, основанием для определения вида фактического использования спорного здания как административно-делового центра и включения его в оспариваемый Перечень послужило наличие в нем помещений, используемых для размещения административно-офисных помещений, составляющих 100 процентов общей площади здания.

Административным истцом в материалы дела представлены договор аренды нежилых помещений от 1 января 2022 года № 1, согласно которому долевые собственники здания с кадастровым номером 16:50:070403:393 передают в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии» нежилые помещения, расположенные в спорном здании, общей площадью 2 661, 1 квадратного метра для использования в соответствии с основной и иной деятельностью арендатора сроком на 11 месяцев с возможностью его автоматического продления, если за один месяц ни одна из сторон не заявит о намерении не продлевать аренду или заключить договор на существенно иных условиях (т. 1 л.д. 154).

Согласно договору аренды нежилых помещений от 22 марта 2011 года, помещение площадью 93, 3 квадратного метра было предоставлено обществу с ограниченной ответственностью «Барс Мед» для организации медицинского кабинета по оказанию услуг населению магнитно-резонансной томографии, а также иной деятельности, соответствующей Уставу арендатора, сроком действия до 22 марта 2021 года.

По сведениям, полученным из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан (т. 2 л.д. 1-2), в базу Реестра хозяйствующих субъектов единой информационно-аналитической системы включены объекты, осуществляющие деятельность по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12:

медицинский центр общества с ограниченной ответственностью «Барс Мед» (вид деятельности: общая врачебная практика);

аптечный пункт общества с ограниченной ответственностью «Столичные аптеки» (вид деятельности (розничная торговля лекарственными средствами (аптеки); торговля фармацевтической продукцией и изделиями, применяемыми в медицинских целях);

стоматологическая поликлиника общества с ограниченной ответственностью «МегадентКазань» (вид деятельности: стоматологическая практика);

медицинский центр общества с ограниченной ответственностью «Бене Вобис» (вид деятельности: общая врачебная практика);

медицинский центр общества с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии» (вид деятельности: деятельность в области здравоохранения).

Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан представлены сведения о регистрации по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12, юридических лиц: общества с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии», общества с ограниченной ответственностью «Бене Вобис», одним из участников которых является Идрисов Р.М., общества с ограниченной ответственностью «МегаДэнтКазань» на основании гарантийного письма, выданного Идрисовым Р.М.

Согласно информации, полученной от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальным отходами по западной зоне деятельности в Республике Татарстан – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Предприятие жилищно-коммунального хозяйства», договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в спорном здании заключены:

с обществом с ограниченной ответственностью «Столичные аптеки» в отношении аптечного пункта площадью 15,5 квадратного метра, предоставленных собственниками здания по договору аренды от 25 декабря 2011 года сроком на 11 месяцев с возможностью автоматического продления;

с обществом с ограниченной ответственностью «МегаДэнтКазань» в отношении помещения площадью 47 квадратных метров, предоставленных собственниками здания по договору аренды от 1 января 2022 года сроком на 11 месяцев с возможностью автоматического продления;

с обществом с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии» в отношении нежилых помещений площадью 2 908,5 квадратного метра, предоставленных собственниками здания по договору аренды от 20 августа 2010 года сроком на 11 месяцев с возможностью автоматического продления и дополнительного соглашения от 22 января 2015 года, согласно которому площадь предоставляемых в аренду помещений составляет 2 689,4 квадратного метра.

От Казанского городского отделения акционерного общества «Татэнергосбыт» получена информация о заключении в отношении спорного здания договора энергоснабжения от 1 апреля 2009 года с обществом с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии».

Таким образом, исходя из совокупности собранных по делу доказательств, только 15,5 квадратного метра (0,53 процента общей площади здания) используется для размещения торгового объекта (аптечного пункта), остальная площадь используется медицинскими организациями для осуществления деятельности в области здравоохранения, что не оспаривается сторонами. Фактическое использование не менее 20 процентов общей площади здания для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры представленными сторонами и истребованными судом доказательствами не подтверждается.

По мнению административного ответчика, о соответствии спорного здания критериям административно-делового центра, свидетельствует факт оказания платных услуг расположенными в нем частными медицинскими организациями, то есть его использование в коммерческих целях.

Однако, как следует из системного толкования положений пункта 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, для целей, предусмотренных

названной нормой, имеет значение не любая коммерческая деятельность, а только деятельность, направленная 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 названного кодекса, касается объектов так называемой коммерческой недвижимости, прежде всего офисно-делового и торгового назначения, которые являются высокодоходными объектами.

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 марта 2021 года № 374-О).

При отсутствии достоверных доказательств использования не менее 20 процентов площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания у суда не имеется оснований считать объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:070403:393 местом концентрации офисно-торговой недвижимости и распространять повышенную налоговую нагрузку на помещения, предназначенные и используемые для осуществления медицинской деятельности, лишь на том основании, что эта деятельность осуществляется на платной основе.

С учетом изложенных обстоятельств отнесение спорного здания к категории административно-деловых центров, торговых центров (комплексов) следует признать необоснованным, а пункт 1127 оспариваемого Перечня и пункт 35 приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р –

несоответствующим нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании нормативного правового акта судом принимается решение об удовлетворении заявленных требований полностью или в части, если оспариваемый нормативный правовой акт полностью или в части признается не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим полностью или в части со дня его принятия или с иной определенной судом даты.

Поскольку оспариваемый нормативный правовой акт имеет ограниченный срок действия (на 2025 год), признание отдельных его положений с момента вступления в силу решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных 14 прав и законных интересов административного истца, предусмотренных статьей 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в связи с чем суд полагает необходимым признать его недействующим со дня принятия.

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

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление Идрисова Руслана Мударисовича удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия:

пункт 1127 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р;

пункт 35 приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р «Об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения».

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 6 марта 2025 года.



Судья: Сафина М.М.

Дело № 66а-676/2025
номер дела в суде первой инстанции 3а-406/2025**ЧЕТВЕРТЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ**
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Нижний Новгород

04 июня 2025 года

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

председательствующего

Бушминой А.Е.,

судей

Мироновой Н.В., Калугина Д.М.

при секретаре

Тимофеевой В.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело
по административному исковому заявлению Идрисова Руслана
Мударисовича к Министерству земельных и имущественных отношений
Республики Татарстан о признании недействующими пункта 1127 Перечня
объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база
определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного
распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений
Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р; пункта 35
приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных
отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р «Об
определении вида фактического использования зданий (строений,
сооружений) и помещений для целей налогообложения», по апелляционной
жалобе Министерства земельных и имущественных отношений Республики
Татарстан на решение суда Верховного Суда Республики Татарстан от 21
февраля 2025 года.

Заслушав доклад судьи Четвертого апелляционного суда общей
юрисдикции Мироновой Н.В., объяснения представителя административного
истца Вороновой Т.Н., заключение прокурора отдела Генеральной
прокуратуры Российской Федерации Дмитриева М.С., судебная коллегия по
административным делам Четвертого апелляционного суда общей
юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений
Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р, зарегистрированным
в Министерстве юстиции Республики Татарстан 6 декабря 2024 года за
№ 13506, опубликованным в первоначальной редакции на официальном
портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>
9 декабря 2024 года, утвержден Перечень объектов недвижимого имущества,
в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая
стоимость, на 2025 год (далее – Перечень).

В настоящее время Перечень действует с учетом изменений, внесенных в него распоряжениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 24 декабря 2024 года № 4250-р, от 22 января 2025 года № 80-р, от 30 января 2025 года № 241-р.

Административный истец Идрисов Р.М., обратился в Верховный Суд Республики Татарстан с административным иском, в обоснование которого указал, что обладает правом общей долевой собственности на здание с кадастровым номером 16:50:070403:393, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12, которое включено в пункт 1127 Перечня на 2025 год.

Административный истец полагает, что включение указанного здания в оспариваемый Перечень противоречит статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2013 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», так как объект не входит в категорию торговых центров (комплексов).

Административный истец просил суд признать недействующими пункт 1127 Перечня на 2025 год, пункт 35 приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р.

Решением Верховного Суда Республики Татарстан от 21 февраля 2025 года административное исковое заявление Идрисова Р.М. удовлетворено.

Признаны не действующими со дня принятия:

- пункт 1127 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р;

- пункт 35 приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р «Об определении вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения».

- 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>.

В апелляционной жалобе Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан просило решение Верховного Суда Республики Татарстан от 21 февраля 2025 года отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В обоснование доводов, изложенных в апелляционной жалобе, Министерство указывает, что согласно акту обследования Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, здание с кадастровым номером 16:50:070403:393, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12, является

административно-деловым центром. В результате акта обследования установлено, что 100 процентов общей площади здания используется для оказания медицинских услуг на коммерческой основе. По мнению административного ответчика здание включено в Перечень на 2025 год правомерно и по виду разрешенного использования земельного участка на котором оно расположено.

Представитель административного истца представил возражения относительно апелляционной жалобы, в которых просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель административного истца - Воронова Т.Н., участвующая в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи, поддержала возражения на апелляционную жалобу, просила решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции прокурор отдела Генеральной прокуратуры Российской Федерации Дмитриев М.С. в заключении полагал решение суда подлежащим оставлению без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Другие 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 положения статьи 150 КАС РФ, суд апелляционной инстанции считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав объяснения представителя административного истца, принимавшую участие в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи, заключение прокурора, проверив материалы дела, оценив имеющиеся в деле доказательства, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений относительно апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

На основании части 1 статьи 308 КАС РФ 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.

Положениями статей 208, 213 и 215 КАС РФ предусмотрено, что лица, в отношении которых применен нормативный правовой акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, вправе обратиться в суд с административным иском о признании такого нормативного правового акта недействующим полностью или в части, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Нормативный правовой акт может быть признан судом недействующим полностью или в части, если установлено его противоречие

(несоответствие) иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

Установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации (статьи 72 и 76 Конституции Российской Федерации).

Каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги, которые должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Налог на имущество организаций относится к региональным налогам. Налог на имущество физических лиц относится к муниципальным налогам (статьи 3, 14 и 15 Налогового кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 400 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 названного кодекса, подпунктом 6 пункта 1 которой предусмотрены иные здание, строение, сооружение, помещение.

Пунктом 2 статьи 406 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размерах не превышающих 2 процента в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества установлены статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которой налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных данной статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; 2) 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 1).

Пунктами 3, 4, 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации определены условия, при которых отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение) в целях данной статьи признается административно-деловым центром; торговым центром (комплексом); одновременно как административно-деловым центром, так и торговым центром (комплексом).

В соответствии с пунктами 3, 4, 4.1, 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в целях данной статьи:

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);

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;

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;

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.

В силу пункта 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 данной статьи высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Закон Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» в соответствии с Налоговым кодексом

Российской Федерации определяет налоговую ставку, особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества, порядок уплаты налога, а также налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками. В Республике Татарстан в соответствии со статьей 1.1 указанного Закона налоговая база в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 2 000 кв. м 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. Перечень таких объектов недвижимого имущества определяется органом исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченным в области имущественных отношений, в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

На основании пункта 3.3.86 Положения о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденного Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407, Министерство в пределах своей компетенции определяет в установленном порядке перечень объектов недвижимого имущества, указанных в статье 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций».

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896 утвержден 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.

Деятельность по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, указанных в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» регламентируется Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее – Порядок определения вида фактического использования здания), утвержденного Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2017 года № 977, согласно которому в целях проведения обследования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее - мероприятия) решением Комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения (далее Комиссия) в каждом населенном пункте, на территории которого расположены объекты недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база в соответствии со статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» определяется как их кадастровая стоимость, формируется рабочая группа по обеспечению обследований в целях определения вида фактического

использования зданий (строений, сооружений) и помещений (далее - рабочая группа) (пункт 4).

В целях обеспечения проведения обследования рабочая группа использует информацию, содержащуюся в государственном кадастре недвижимости, в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» - информацию, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН), документах технического учета (инвентаризации) и иных документах (пункт 9). В ходе обследования осуществляется фото- и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование зданий (строений, сооружений) и помещений, результаты которой представляются в Комиссию в срок, установленный пунктом 11 настоящего Порядка (пункт 10). По результатам обследования рабочая группа не позднее пяти рабочих дней со дня проведения обследования составляет акт обследования здания (строения, сооружения) и помещения по форме согласно приложению к настоящему Порядку (далее - акт обследования) и представляет его в Комиссию (пункт 11). В случае, если при проведении обследования возникли обстоятельства, препятствующие доступу рабочей группы в здание (строение, сооружение) и помещение, подлежащие обследованию, и при этом имеются обстоятельства, свидетельствующие об использовании указанного здания (строения, сооружения) и помещения для размещения торговых центров (комплексов), акт обследования оформляется с указанием выявленных обстоятельств и причин, препятствующих доступу рабочей группы в здание (строение, сооружение) и помещение (пункт 12).

Распоряжение Министерства об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения размещается на официальном сайте Министерства не позднее трех рабочих дней после дня издания распоряжения. Копия распоряжения Министерства об определении вида фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения не позднее трех рабочих дней после издания распоряжения направляется собственнику здания (строения, сооружения) и помещения заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу либо вручается собственнику здания (строения, сооружения) и помещения или его представителю под роспись (пункт 15).

Из приведенных положений федерального и регионального законодательства следует, что в Перечень подлежит включению такое отдельно стоящее нежилое здание соответствующей площади, которое отвечает одному из критериев, установленных названными правовыми нормами.

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025

год» утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2025 год.

В силу пункта 67 части 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета), относится решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов.

Суд первой инстанции, проанализировав положения пункта 67 части 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896 «Об утверждении Порядка 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», сделал верный вывод о том, что оспариваемые нормативные правовые акты приняты уполномоченным органом, в пределах своей компетенции, с соблюдением порядка их опубликования.

Из материалов дела следует, что административный истец обладает правом общей долевой собственности на здание с кадастровым номером 16:50:070403:393, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12, которое включено в пункт 1127 Перечня на 2025 год.

Согласно выпискам из ЕГРН здание с кадастровым номером 16:50:070403:393 (дата присвоения кадастрового номера 17 июня 2011 года) представляет собой нежилое здание, назначение «нежилое», наименованием «лечебно-диагностическая клиника оториноларингологии», состоящее из 3-х этажей (в том числе 1 этаж подземный), площадью 2908,5 кв. м, расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:070403:33 с видом разрешенного использования «объекты здравоохранения: поликлиники (районные, специализированные), обеспечивающие не менее 18,15 посещения в смену на 1000 жителей, если иной показатель не установлен региональными или местными нормативами градостроительного проектирования, фельдшерские, амбулаторные, акушерские пункты)».

В материалы дела представлен технический паспорт здания, составленный федеральным бюро технической инвентаризации ФГУП «Ростехинвентаризация» по состоянию на 14 апреля 2008 года. Согласно экспликации к поэтажному плану здание состоит из трех этажей (в том числе

1 подземный) и следующих помещений: «техподполье»; «кабинет», «перевязочная», «коридор», «гардеробная», «подсобное помещение», «гипсовая», «материальная», «грязное белье», «материальная (лекарства)», «сан.пропускник», «предоперационная», «процедурная», «послеоперационная», «кладовая», «плазмореф», «операционная», «инстр.стерилизационная», «раздевалка», «душ», «тепловой пункт», «приготовление дез.растворов», «санузел», «умывальник», «компрессорная», «аккумуляторная», «венткамера», «электрощитовая», «тех.помещение», «склад», «холл для отдыха», «палата», «комната приема пищи», «моечная», «раздаточная», «КУИ при приготовлении растворов», «ординаторская», «инструменты», «операционная», «инстр.стерилизационная», «лестничная клетка», «аудиметрия», «стерилизационная», «прием», «фойе», «лаборатория», «комната охраны», «комната ожидания», «тамбур», «аптека» (52 кв.м. и 37.7 кв.м.), «перевязочная», «сестринская», «служебное помещение», «смотровой кабинет», «приемная», «лекционная аудитория», «сан.комната», «моечная», «раздаточная», «кладовая» (т. 2 л.д. 3-14)

Судебной коллегией установлено, что в соответствии с технической документацией, представленной в материалах административного дела, на здание с кадастровым номером 16:50:070403:393, площадь помещений, предусматривающих размещение объектов торговли (аптека – 52 кв.м., 37,7 кв.м.), соответствующих критериям статьи 378.2 НК РФ, составляет 89,7 кв.м. – 3,08 % от общей площади здания – 2908,5 кв.м, то есть менее 20% общей площади здания.

Следовательно, суд первой инстанции правильно констатировал, что в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, а также в соответствии с документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости здание в Перечень на 2025 год включению не подлежало.

Таким образом, для включения в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, необходимо, чтобы в объектах, являющихся административно-деловыми центрами и торговыми центрами (комплексами) или отдельно стоящими нежилыми зданиями, 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, предусматривало размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, или фактически использовались не менее 20 процентов их общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Однако административным ответчиком не представлено доказательств фактического использования спорного здания для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также под размещение офисов делового, административного и коммерческого назначения в размере не менее 20 процентов от общей площади здания.

В соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 этой же статьи высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977 утвержден Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, в Положение о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407, внесены изменения, наделяющие его полномочиями по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения в соответствии с порядком, установленным Кабинетом Министров Республики Татарстан (подпункт 3.3.101).

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 29 сентября 2017 года № 2196-р создана комиссия по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

На заседании комиссии 11 октября 2024 года утвержден план-график проведения обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории города Казани, в который включено обследование здания с кадастровым номером 16:50:070403:393 на предмет фактического использования, сформированы рабочие группы по проведению обследований (протокол заседания № 11).

17 октября 2024 года соответствующей рабочей группой проведено обследование здания с кадастровым номером 16:50:070403:393, результаты зафиксированы в акте обследования здания (строения, сооружения) и помещения.

8 ноября 2024 года Комиссией по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения на основании рассмотренных актов обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, результатов фото - и (или) видеосъемки, представленных рабочими группами, в том числе

в отношении здания с кадастровым номером 16:50:070403:393, рекомендовано Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан определить вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений как торговый центр (комплекс) (протокол заседания № 3).

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р в отношении объектов, указанных в приложении к распоряжению, в числе которых значится здание с кадастровым номером 16:50:070403:393, определен вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений как торговых центров (комплексов).

Распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Татарстан 6 декабря 2024 года за № 13507, опубликовано на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 9 декабря 2024 года.

В материалы дела представлен акт обследования здания (строения, сооружения) и помещения от 17 октября 2024 года (л.д. 169 т. 1), из которого следует, что включение здания с кадастровым номером 16:50:070403:393 в Перечень, обусловлено наличием на фасаде здания вывески медицинского центра «Корл», наличием на первом этаже регистратуры, кассы, аптеки.

При этом в заключении о фактическом использовании отсутствует указание на размер площади торговых помещений и объектов бытового обслуживания.

Суд правомерно не принял во внимание данные, изложенные в акте обследования фактического использования здания от 17 октября 2024 года в отношении здания с кадастровым номером 16:50:070403:393, по следующим основаниям.

В акте не приведены выявленные в ходе обследования причины, свидетельствующие, по мнению уполномоченных лиц, о размещении в здании торговых объектов, поскольку не содержится указания на конкретные помещения, фактически используемые для торговли, площадь каждого помещения, не описаны признаки, свидетельствующие о размещении в здании торговых помещений (наличие торгового оборудования, предназначенного и используемого для обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров), не приведены сведения о примененных технических средствах измерения и их характеристиках, что не позволяет установить достоверность полученных результатов замера. Так же в акте обследования отсутствует указание на площади помещений, которые уполномоченными лицами отнесены к торговым и помещениям по оказанию услуг населению. Кроме того, акт исключает возможность проведения расчетов 20% от общей площади здания, занимаемых помещениями торговли и оказываемых в нем бытовых услуг, поскольку отсутствует визуальная техническая возможность определить привязку к конкретным помещениям, невозможно определить размер

площадей в здании, используемых для размещения объектов, поименованных в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Как указано в пункте 10 Порядка, в ходе обследования осуществляется фото- и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование зданий (строений, сооружений) и помещений, результаты которой представляются в Комиссию в срок, установленный пунктом 11 настоящего Порядка (пункт 10 Порядка определения вида фактического использования зданий и помещений для целей налогообложения, который утвержден постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977 «Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения и Положения о комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения и внесения изменения в Положение о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденное Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22.08.2007 № 407 «Вопросы Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан»).

Из акта обследования от 17 октября 2024 года следует, что он составлен частично с доступом в спорное здание, доступ был предоставлен только на первый этаж здания, в связи с этим, приведенный акт не соответствует пункту 10 Порядка, в той части в которой, комиссией в ходе обследования не осуществлялась фото - и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование зданий (строений, сооружений) и помещений.

При таких обстоятельствах, с учетом вида разрешенного использования земельного участка, сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и документах технического учета (инвентаризации), суд первой инстанции пришел к выводу, что указанное здание не отвечало признакам объекта недвижимости, в отношении которого налоговая база могла быть определена исходя из кадастровой стоимости, в связи с чем, здание не подлежало включению в Перечень на 2025 год.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что в отношении спорного объекта недвижимости заключены следующие договоры аренды:

- договор аренды нежилых помещений от 1 января 2022 года № 1, согласно которому долевые собственники здания с кадастровым номером 16:50:070403:393 передают в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии» нежилые помещения, расположенные в спорном здании, общей площадью 2 661, 1 квадратного метра для использования в соответствии с основной и иной деятельностью арендатора сроком на 11 месяцев с возможностью его автоматического продления, если за один месяц ни одна из сторон не заявит о намерении не продлевать аренду или заключить договор на существенно иных условиях (т. 1 л.д. 154).

- договор аренды нежилых помещений от 22 марта 2011 года, помещение площадью 93, 3 квадратного метра было предоставлено обществу с ограниченной ответственностью «Барс Мед» для организации медицинского кабинета по оказанию услуг населению магнитно-резонансной томографии, а также иной деятельности, соответствующей Уставу арендатора, сроком действия до 22 марта 2021 года.

Кроме того, в материалы дела представлен ответ на запрос из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан (т. 2 л.д. 1-2), в базу Реестра хозяйствующих субъектов единой информационно-аналитической системы включены объекты, осуществляющие деятельность по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12:

медицинский центр общества с ограниченной ответственностью «Барс Мед» (вид деятельности: общая врачебная практика);

аптечный пункт общества с ограниченной ответственностью «Столичные аптеки» (вид деятельности (розничная торговля лекарственными средствами (аптеки); торговля фармацевтической продукцией и изделиями, применяемыми в медицинских целях);

стоматологическая поликлиника общества с ограниченной ответственностью «МегадентКазань» (вид деятельности: стоматологическая практика);

медицинский центр общества с ограниченной ответственностью «Бене Вобис» (вид деятельности: общая врачебная практика);

медицинский центр общества с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии» (вид деятельности: деятельность в области здравоохранения).

В материалы дела представлен ответ на запрос Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан представлены сведения о регистрации по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Даурская, дом 12, юридических лиц: общества с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии», общества с ограниченной ответственностью «Бене Вобис», одним из участников которых является Идрисов Р.М., общества с ограниченной ответственностью «МегаДэнтКазань» на основании гарантийного письма, выданного Идрисовым Р.М.

Также согласно информации, полученной от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальным отходами по западной зоне деятельности в Республике Татарстан – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Предприятие жилищно-коммунального хозяйства», имеются договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в спорном здании заключены:

с обществом с ограниченной ответственностью «Столичные аптеки» в отношении аптечного пункта площадью 15,5 квадратного метра,

предоставленных собственниками здания по договору аренды от 25 декабря 2011 года сроком на 11 месяцев с возможностью автоматического продления;

с обществом с ограниченной ответственностью «МегаДэнтКазань» в отношении помещения площадью 47 квадратных метров, предоставленных собственниками здания по договору аренды от 1 января 2022 года сроком на 11 месяцев с возможностью автоматического продления;

с обществом с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии» в отношении нежилых помещений площадью 2 908, 5 квадратного метра, предоставленных собственниками здания по договору аренды от 20 августа 2010 года сроком на 11 месяцев с возможностью автоматического продления и дополнительного соглашения от 22 января 2015 года, согласно которому площадь предоставляемых в аренду помещений составляет 2 689, 4 квадратного метра.

Судом первой инстанции запрошены сведения из Казанского городского отделения акционерного общества «Татэнергосбыт», установлено, что заключен договор энергоснабжения от 1 апреля 2009 года с ООО «Клиника оториноларингологии» в отношении спорного здания.

Суд апелляционной инстанции проанализировал сведения из УФНС России по Республике Татарстан, сведения из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан, договоры аренды, сведения от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальным отходами по западной зоне деятельности в Республике Татарстан, сведения от Казанского городского отделения акционерного общества «Татэнергосбыт», соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что спорное здание не отвечало признакам объекта недвижимости, в отношении которых налоговая база могла быть определена исходя из кадастровой стоимости, в связи с чем, здание не подлежало включению в Перечень на 2025 год.

Указанные выводы суда первой инстанции являются обоснованными, соответствуют материалам дела, сделаны с учетом оценки представленных доказательств и основаны на правильном применении законодательства, регулирующего спорные правоотношения.

На основании вышеизложенного, доводы апелляционной жалобы административного ответчика о том, что здание, в котором располагаются объекты недвижимости, принадлежащие административному истцу на праве долевой собственности, подлежало включению в Перечень на 2025 год на основании акта осмотра от 17 октября 2024 года, судебной коллегией отклоняются.

При таких обстоятельствах вынесенное по делу судебное решение, следует признать законным и обоснованным, вопреки доводам апелляционной жалобы, отмене оно не подлежит.

Решение суда основано на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании представленных сторонами доказательств,

правовая оценка которым дана судом надлежащим образом. Нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения применены судом правильно. Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену или изменение решения, судом допущено не было.

Оснований для отмены или изменения решения суда не имеется.

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 21 февраля 2025 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан - без удовлетворения.

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

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 09 июня 2025 года.

Председательствующий
Судьи

