



КОПИЯ

112

дело № 3а-510/2025
16OS0000-01-2025-000177-16

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

16 мая 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 общества с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 1406 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,

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, 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, от 3 февраля 2025 года № 311-р.

В пункте 1406 Перечня значится объект недвижимого имущества с кадастровым номером 16:50:160102:1377, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Братьев Касимовых, дом 47.

Общество с ограниченной ответственностью «Клиника оториноларингологии», являющееся собственником данного объекта недвижимости, обратилось в суд с административным иском 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 административно-деловых центров или торговых центров (комплексов).

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:

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» в редакции, действующей с 1 января 2025 года (далее – Закон Республики Татарстан), установлено, что налоговая база в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1 000 квадратных метров и помещений в них 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 (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения в соответствии с порядком, установленным Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Проверяя законность включения объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:160102:1377 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 «Клиника оториноларингологии» с 22 марта 2024

хотя бы одному из перечисленных в этом пункте признаков административно-делового центра или торгового центра (комплекса).

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

То обстоятельство, что здание длительное время фактически не использовалось для осуществления какой-либо деятельности, так как находится на реконструкции, равно как и планируемое изменение его целевого назначения, не исключает правомерности включения здания в перечень по признаку его предназначения, поскольку данный фактор определяет цели использования объекта и имеет самостоятельное значение, не требующее подтверждения фактическими данными о целевом использовании помещений.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:160102:1377 правомерно включен в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, следовательно, основания для удовлетворения требований о признании оспариваемого пункта недействующим отсутствуют.

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 «Клиника оториноларингологии» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 1406 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, 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 29 мая 2025 года.

Судья

Решение (определение) вступило в законную силу «01» 07 2025 г.

Подлинник подшит в дело № 3а-510

Верховного Суда Республики Татарстан

Секретарь суда (судебного заседания)

Шахмуров В.И.

КОПИЯ ПОДПИСИ

подпись судьи

ответственное лицо Шахмуров В.И.

(Ф.И.О., подпись)

11 07 2025 г.