



дело № 3а-602/2025
16OS0000-01-2025-000398-32

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

25 июля 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 Закиева Л.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующими пункта 1527 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 72 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, от 3 февраля 2025 года № 311-р, от 16 мая 2025 года № 1648-р, от 3 июня 2025 года № 1875-р, от 24 июня 2025 года № 2078-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 1527 Перечня, пункте 72 приложения к распоряжению Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 18 ноября 2024 года № 3671-р значится объект недвижимости – здание с кадастровым номером 16:50:220524:942, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Лукина, дом 10.

Общество с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района», являющееся собственником помещений в данном здании, обратилось 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 представители общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» Кабиров Р.М., Воронова Т.Н. поддержали 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, надлежащим образом извещенное о времени и месте рассмотрения дела, представителей для участия в судебном заседании не направило, представив 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 обязательен 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 статьями 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 1 000 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 16:50:220524:942, поставленный на государственный кадастровый учет 10 марта 2015 года на основании технического плана от 19 февраля 2015 года, представляет собой здание нежилого назначения с наименованием «поликлиника по ул. Лукина Авиастроительного района г. Казани» площадью 5242,8 квадратного метра, состоящее из 6-ти этажей, включая подземный этаж (т. 1 л.д. 180-181, 218-224).

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:220524:976 с видом разрешенного использования «объекты здравоохранения: поликлиника (код 3.4)» (т. 1 л.д. 214-215). Сведения о данном виде разрешенного использования земельного участка внесены в Единый государственный реестр недвижимости основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 26 апреля 2018 года и постановления Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 29 сентября 2017 года № 3941 «Об утверждении проекта межевания территории по ул. Лукина» (т. 1 л.д. 206-207).

В пределах здания расположены помещения нежилого назначения:

площадью 875,1 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:220524:953, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (т. 1 л.д. 226-228);

площадью 309,5 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:220524:954, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (т. 1 л.д. 230-232);

площадью 873,5 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:220524:955, принадлежащее на праве собственности Латыпову Р.М. (т. 1 л.д. 234-236);

площадью 441,5 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:220524:956, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (т. 1 л.д. 238-242);

площадью 869,8 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:220524:957, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (т. 1 л.д. 244-246);

площадью 207 квадратных метров с кадастровым номером 16:50:220524:958, принадлежащее на праве собственности Латыпову Б.Р. (т. 1 л.д. 248-250);

площадью 1 172,8 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:220524:959, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (т. 1 л.д. 252-254);

площадью 493,6 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:220524:960, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью

«Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (т. 1 л.д. 256-258).

Помещения с кадастровыми номерами 16:50:220524:953, 16:50:220524:954, 16:50:220524:955, 16:50:220524:956, 16:50:220524:957, 16:50:220524:958 поставлены на государственный кадастровый учет 18 января 2016 года на основании технических планов от 12 января 2016 года, помещения с кадастровыми номерами 16:50:220524:959, 16:50:220524:960 – 25 января 2016 года на основании технических планов от 12 января 2016 года. В технических планах объектов недвижимости, подготовленных кадастровым инженером Седовым Т.Н., назначение помещений указано как нежилое, других сведений о назначении не приведено.

Административным истцом в материалы дела представлен технический паспорт здания, составленный обществом с ограниченной ответственностью Гарант СТ» по состоянию на 15 ноября 2018 года.

В экспликации к поэтажному плану содержатся сведения о наличии на 1-м этаже здания помещений с наименованиями: «кабинет заведующей», «кабинет работы с документацией», «моечная», «автоклавная», кабинет «паразитологической лаборатории», «ИФА-лаборатория Бокс», «ИФА-лаборатория предбокс», «ПЦР-лаборатория Бокс», «ПЦР-лаборатория предбокс», «коридор чистой зоны», «помещение для хранения и одевания рабочей одежды», «КУИ», «комната персонала», «санпропускник», «санузел чистой зоны», «санузел», «комната», «венткамера», «санузел заразной зоны», «коридор заразной зоны», «кабинет бактериоскопии», «комната для приема, регистрации и первичной обработки материалов», «стерилизационная», «комната приема и хранения нестерильных материалов», «мусорокамера», «лестница», «тамбур», «кабинет регнтгендиагностики», «комната управления», «фотолаборатория», «коридор», «кабинет РКТ», «электроцитовая», «кабинет врача-рентгенолога», «кабинет маммографии», «кабинет флюорографии», «кабинет хранения рентгенснимков», «вестибюль», «аптечный пункт», «комната выдачи листков нетрудоспособности», «гардероб для пациентов», «лифт», «регистратура», «картохранилище».

Помещения на 2-м этаже также имеют наименования «кабинет эндоскопии», «кабинет врача-эндоскописта», «моечная эндоскопии», «лаборатория срочных анализов-аппаратная», «лаборатория срочных анализов-биохимическая», «коридор эндоскопии», «коридор лаборатории», «кабинет забора капиллярной крови», «темная комната», «кабинет врача-офтальмолога», «подсобная», «гардеробная», «кабинет врача-терапевта/ВОП», «кабинет», «кабинет неотложной помощи», «процедурная», «прививочная», «гардеробная-комната персонала», «подсобная для сбора грязного белья», «подсобная для хранения чистого белья», «кабинет врача акушера-гинеколога», «кабинет врача-эпидемиолога».

На 3-м этаже согласно экспликации к поэтажному плану расположены помещения с наименованиями: «кабинет физиотерапии», «кабинет массажа», «кабинет врача-консультанта», «кабинет медицинских осмотров», «кабинет врача-профпатолога», «кабинет врача психиатра-нарколога», «кабинет врача-консультанта», «кабинет врача-дерматовенеролога», «кабинет врача-эндокринолога», «кабинет врача-невролога», «кабинет врача уролога/хирурга», «перевязочная», «кабинет врача-хирурга», «душевая», «малая операционная», «предоперационная при малой операционной», «кабинет врача ультразвуковой диагностики», «кабинет функциональной диагностики», «кабинет врача-оториноларинголога», «манипуляционная», «комната аудиометрии», «кабинет врача-физиотерапевта», «гальванокухня», «серверная», «касса», «комната разведения дезрастворов», «шлюз при малой операционной».

Помещения 4-го этажа также поименованы как «кабинет врача стоматолога-терапевта», «палата дневного стационара», «литейная», «гипсовочная», «кабинет зубных техников», «металлокерамическая», «полировочная», «кабинет врача стоматолога-хирурга», «кабинет врача стоматолога детского», «кабинет врача стоматолога-ортопеда», «ординаторская дневного стационара».

Таким образом, 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 сведения Единого государственного реестра недвижимости и документы технического учета (инвентаризации) не позволяют сделать вывод о наличии в здании не менее 20 процентов общей площади, предназначенной для использования в этих целях.

Следовательно, для включения здания в перечень необходимо было установить фактическое 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 16:50:220524:942, на предмет фактического использования, сформированы рабочие группы по проведению обследований (протокол заседания № 11).

18 октября 2024 года рабочей группой проведено обследование здания, результаты которого зафиксированы в акте обследования. Как следует из описания фактического использования помещений, приведенного в разделе 2, 829,7 квадратного метра на 1 этаже, 911,6 квадратного метра на 2-м этаже, 906,2 квадратного метра на 3-м этаже, 910,6 квадратного метра на 4-м этаже, 511,9 квадратного метра на 5-м этаже используются как офисы, на подземный этаж доступ не предоставлен. В заключении о фактическом использовании (раздел 3) изложен вывод о том, что на первом, втором, третьем, четвертом и пятом этажах здания расположены медицинские кабинеты, здание более чем на 90 процентов от общей

площади фактически используется для оказания медицинских услуг на коммерческой основе.

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 16:50:220524:942 (протокол № 12).

4 февраля 2025 года в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» комиссией принято решение о повторном обследовании спорного здания (протокол № 6). В разделе 2 акта обследования от 6 февраля 2025 года указано, что на 1-м этаже здания в качестве офисных помещений используется 130,4 квадратного метра, на 2-м этаже – 372,7 квадратного метра, на 3-м этаже – 431,5 квадратного метра, на 4-м этаже – 288,2 квадратного метра, на 5-м этаже – 395 квадратных метров. В заключении о фактическом использовании (раздел 3) сделан вывод о наличии площади помещений административного, коммерческого и торгового назначения, составляющей 31 процент общей площади здания, что соответствует критериями административно-делового и торгового центра. При этом, как следует из приложенных к акту фотографий, в качестве офисов рабочей группой учтены кабинеты с рабочими местами, оснащенными компьютерами и другой техникой, в которых осуществляется прием пациентов, хранится медицинская документация.

На заседании комиссии 11 февраля 2025 года комиссией принято решение об определении вида фактического использования здания как соответствующего критериями административно-делового центра, торгового центра (комплекса) (протокол № 8).

В подтверждение фактического использования здания административным истцом представлены сведения о сдаче помещений в аренду на одиннадцать месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации для оказания медицинских услуг, в том числе:

договор аренды от 1 августа 2021 года № 322, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр на Четаева» (арендатор) в отношении помещения площадью 18,1 квадратного метра;

договор аренды от 1 августа 2022 года № 220/214, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Аракчино» (арендатор) в отношении помещения площадью 43,1 квадратного метра;

договор аренды от 1 апреля 2023 года № 24-П/23-1, заключенный между Садыковой Л.М., действующей по доверенности за Латыпова Р.М. (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (арендатор) в отношении помещения площадью 207 квадратных метров;

договор аренды от 1 ноября 2023 года № 02-Л/23, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (арендодатель) и обществом с ограниченной

ответственностью «Консультативно-диагностический центр на Лукина» (арендатор) в отношении помещения площадью 96,7 квадратного метра;

договор аренды от 1 ноября 2023 года № 0602-Ав/23, заключенный между Латыповым Р.М. (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (арендатор) в отношении помещения площадью 873,5 квадратного метра,

а также договор аренды от 1 января 2025 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (арендодатель) и акционерным обществом «Татхимфармпрепараты» (арендатор) сроком на одиннадцать месяцев в отношении помещения площадью 14 квадратных метров под аптечный пункт, в договоре также предусмотрена возможность совместного пользования служебными помещениями санузла для персонала площадью 2,8 квадратного метра и гардеробной площадью 4 квадратных метра (т. 1 л.д. 49-52).

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), в базу Реестра хозяйствующих субъектов единой информационно-аналитической системы включены объекты, осуществляющие по адресу спорного объекта общую врачебную практику: медицинские кабинеты общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр на Четаева», общества с ограниченной ответственностью «Клиника Латыпова Р.М.», общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Аракчино», общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района», общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр на Лукина», а также аптечный пункт акционерного общества «Татхимфармпрепараты», осуществляющий розничную торговлю лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках).

Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан представлены сведения о регистрации по адресу спорного объекта недвижимости юридических лиц: общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района», общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр на Лукина» (т. 3 л.д. 1-2).

Согласно информации, полученной от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами по западной зоне деятельности в Республике Татарстан – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Предприятие жилищно-коммунального хозяйства» (т. 2 л.д. 19), оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в спорном здании осуществляется на основании договора от 1 января 2019 года № 1661042280/1, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района», и договора от 1 февраля 2024 года № 1661058611/1, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр на Лукина».

От Казанского городского отделения акционерного общества «Татэнергообит» получена информация о заключении в отношении спорного здания договора энергоснабжения от 9 января 2019 года № 7101Э, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» (т. 2 л.д. 5).

Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» предоставило информацию о заключении договора холодного водоснабжения и водоотведения от 13 февраля 2015 года № 9/1834 с обществом с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района».

Таким образом, собранными по делу доказательствами подтверждается фактическое использование для размещения торгового объекта (аптечного пункта) 14-ти квадратных метров (0,27 процента общей площади здания). Остальная площадь используется медицинскими организациями для осуществления общей врачебной практики, что не оспаривается сторонами. Фактическое использование не менее 20 процентов общей площади здания для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и объектов бытового обслуживания 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 16:50:220524:942 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 1527 оспариваемого Перечня и пункт 72 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 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 общества с ограниченной ответственностью «Консультативно-диагностический центр Авиастроительного района» удовлетворить.

Признать недействующими со дня принятия:

пункт 1 527 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 72 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 7 августа 2025 года.

Судья

Сафина М.М.

