



КОПИЯ

дело № 3а-675/2025
16OS0000-01-2025-000887-20

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

24 сентября 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 публичного акционерного общества «Таттелеком» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 987 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, от 16 мая 2025 года № 1648-р, от 3 июня 2025 года № 1875-р, от 24 июня 2025 года № 2078-р, от 17 июля 2025 года № 2442-р, от 25 июля 2025 года № 2579-р, от 20 августа 2025 года № 2903-р.

В пункте 987 Перечня значится объект недвижимости – здание с кадастровым номером 16:50:050139:1336, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Ершова, дом 55Е.

Публичное акционерное общество «Таттелеком», являющееся собственником помещения в данном здании, обратилось в суд с административным исковым заявлением о признании недействующим пункта 987 Перечня, полагая его противоречащим 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 публичного акционерного общества «Таттелеком» Шамова И.Ю. поддержала административное исковое заявление по изложенным в нем основаниям.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Закирова А.М., также представляющая интересы Кабинета Министров Республики Татарстан, административный иск не признала.

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 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 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.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года 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, 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.

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.

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 в приложении 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.

Проверяя законность включения здания в оспариваемый Перечень 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 16:50:050139:1336 расположен на земельном участке с кадастровым номером 16:50:050139:30 с видом разрешенного использования «под автоматические телефонные станции № 75 и 76», который предусматривает размещение офисных зданий делового, административного коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания (или) бытового обслуживания. Сведения о данном виде разрешенного использования земельного участка внесены в Единый государственный реестр недвижимости на основании постановления Главы администрации города Казани Республики Татарстан от 3 октября 1994 года № 1250, государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей от 20 декабря 1994 года № РТ-50-000885.

Объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:050139:1336 поставлен в государственный кадастровый учет 10 октября 2014 года на основании технического паспорта от 27 сентября 2006 года, подготовленного республиканским государственным унитарным предприятием «Бюро технической инвентаризации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан». Объект недвижимости представляет собой здание нежилого назначения площадью 4 656,3 квадратного метра, состоящее из 4-х этажей. На момент принятия оспариваемого нормативного правового акта здание имело наименование «административное здание», а с 14 апреля 2025 года – наименование «здание АТС-75 АТС-76».

В экспликации к поэтажному плану технического паспорта на здание имущественного комплекса АТС 75/76 по состоянию на 27 сентября 2006 года содержатся сведения о наличии в здании основных и вспомогательных помещений канцелярского назначения с наименованиями: «расчетный отдел», «коридор», «умывальная», «туалет», «лестничная клетка», «кабинет», «абонентный отдел», «шкаф», «холл», «кладовая», «комната охраны», «кондиционный зал», «венткамера», «узел управления», «шахта», «кислотная комната», «дистилляторная», «выпрямительная», «аккумуляторный зал», «трансформаторная», «сушилка», «раздевалка», «душевая», «склад», «станция ПТ», «табмур», «конферецзал», «канцелярия», «автозал», «дисплейная», «бухгалтерия», «аудитория», «касса», «комната приема пищи», «отдел технического учета», «актовый зал», «комната арендаторов», «кросс», «центр управления», «комната отдыха», «серверная», «отдел эксплуатации», «отдел АСУ», «отдел по расчету с абонентами», «гардероб», основных и вспомогательных помещений гражданской обороны с наименованиями «помещение для приема людей», «хранение одежды», «мед.комната», «помещение для хранения продуктов», «туалет»; а также помещений с назначением и наименованием «гараж».

В пределах здания расположено помещение нежилого назначения площадью 4 352,3 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:050139:1016, принадлежащее на праве собственности публичному акционерному обществу «Таттелеком» (основной вид экономической деятельности: деятельность по предоставлению услуг телефонной связи). Помещение поставлено на государственный кадастровый учет 15 февраля 2013 года на основании технического паспорта от 27 сентября 2006 года, подготовленного отделом технической инвентаризации по Советскому району города Казани. Согласно выписке из технического паспорта в состав данного объекта вошли помещения подвала, 1-го, 2-го, 4-го этажей и часть помещений 3-го этажа с сохранением их назначения и наименований.

Административным истцом также представлен технический паспорт помещения от 31 января 2025 года, составленный акционерным обществом «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан», согласно которому все помещения в этой части здания отнесены к категории производственных и указаны под наименованиями: «помещение», «подсобное помещение», «санузел», «коридор», «лестничная клетка».

30 декабря 2013 года на основании технического паспорта от 4 февраля 2004 года, подготовленного отделом технической инвентаризации по Советскому району города Казани на государственный кадастровый учет также поставлено помещение площадью 252,6 квадратного метра с кадастровым номером 16:50:050139:1288, принадлежащее на праве собственности акционерному обществу «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал» (основной вид экономической деятельности: деятельность негосударственных пенсионных фондов). По сведениям, имеющимся в деле правоустанавливающих документов, в состав данного объекта включена часть помещений 3-го этажа канцелярского назначения с наименованиями «кабинет», «лестничная клетка», «коридор», «туалет», «серверная», «комната отдыха», «касса».

Анализ вышеприведенных сведений Единого государственного реестра недвижимости и документов технического учета (инвентаризации) не позволяет сделать вывод о наличии в здании не менее 20 процентов общей площади, предназначенной для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и объектов бытового обслуживания, поскольку термин «кабинет» не является тождественными термину «офис», а наличие конференц-зала площадью 37,2 квадратных метра, актового зала площадью 67,3 квадратного метра само по себе не дает достаточных оснований для отнесения их к офисной инфраструктуре.

Таким образом, 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.

Как следует из пояснений представителя административного ответчика и представленных им документов, до принятия оспариваемого распоряжения мероприятия по обследованию здания на предмет определения его фактического использования, предусмотренные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977, уполномоченным органом не проводились. В связи с этим суд приходит к выводу о том, что здание включено в перечень не по признаку его фактического использования, а по иному основанию.

Мероприятия по определению вида фактического использования здания проведены лишь в 2025 году после обращения публичного акционерного общества «Таттелеком» с заявлением от 28 декабря 2024 года об исключении здания из Перечня.

Так, на основании протокола заседания комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в нем от 7 февраля 2025 года № 7, рабочей группой в составе трех человек проведено обследование здания, результаты которого зафиксированы в акте обследования от 10 февраля 2025 года.

Как следует из описания фактического использования помещений, приведенного в разделе 2, площадь офисов составляет 460 квадратных метров на 1 –м этаже, 613

квадратных метров на 2-м этаже, 579,3 квадратного метра на 3-м этаже, 655,7 квадратного метра на 4-м этаже. В заключении о фактическом использовании (раздел 3) изложен вывод о том, что на 1-м, 2-м, 3-м, 5-м этажах здания расположены офисные помещения публичного акционерного общества «Таттелеком», на первом этаже также расположен офис продаж «Летай»; здание более чем на 49,5 процента от общей площади фактически используется в деловых, административных и коммерческих целях; здание соответствует критериям административно-делового и торгового центра (комплекса).

К акту обследования также приложен отчет по результатам обследования и измерений нежилых помещений, используемых для осуществления торговой деятельности в здании (торгового помещения), составленный акционерным обществом «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан». В данном отчете указана площадь офисных помещений, составившая по результатам измерения 2 308 квадратных метров.

Приложенные к акту обследования фотоматериалы содержат изображения входной группы с логотипом и наименованием публичного акционерного общества «Таттелеком», наименованием его структурного подразделения «Казанское управление электрической сети», а также входной группы с наименованиями «Таттелеком», «Офис продаж и обслуживания юридических лиц» и логотипом «Летай»; планы эвакуации этажей здания, содержащие наименование помещений 1-го этажа «офис продаж», «большая переговорная», «малая переговорная», номера кабинетов 2-го этажа и их наименования «кабинет», «тех.помещение», «комната приема пищи», номера кабинетов 3-го этажа и их наименования «серверная», номера кабинетов 4-го этажа. Фотографии внутренних помещений здания, оснащенных рабочими местами, включают таблички с фамилиями должностных лиц, занимающих те или иные кабинеты, а также наименования «отдел развития и сопровождения крупного бизнеса», «кадровая служба», «отдел по работе с государственным сектором», «отдел по капитальному строительству», «группа контроля клиентской задолженности корпоративных клиентов», «руководство ЦРиС», «В2С ЦРиС», «отдел сопровождения продаж», «отдел сопровождения проектов ЦРиС», «отдел дилерских каналов продаж».

На заседании, состоявшемся 14 февраля 2025 года, комиссией принято решение об определении вида фактического использования здания как соответствующего критериям административно-делового центра, торгового центра (комплекса) (протокол № 9).

Письмом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 февраля 2025 года № 1-30/2453 публичное акционерное общество «Таттелеком» уведомлено об отсутствии оснований для исключения здания из оспариваемого Перечня.

На обращение публичного акционерного общества «Таттелеком» от 26 мая 2025 года, в котором сообщается об изменении наименования здания, Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан дан ответ аналогичного содержания от 4 июня 2025 года № 1-30/8934.

Оценивая представленные Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан доказательства фактического использования спорного объекта недвижимости на предмет их допустимости и относимости, суд принимает во внимание, что в силу прямого предписания, содержащегося в части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, обязанность доказать законность включения объекта в перечень объектов

недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, возложена на административного ответчика.

По смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в определении от 30 января 2024 года № 8-О-Р, являющемся неотъемлемой частью Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 46-П, сбор данных об объекте недвижимости во всяком случае должен предшествовать его внесению в перечень, а представление доказательств, подтверждающих предназначение и фактическое использование здания (строения, сооружения) по прошествии времени ввиду объективных затруднений не обеспечивает полноты сбора и исследования доказательств.

Между тем доказательств, подтверждающих факт проведения мероприятий по определению вида фактического использования в отношении спорного здания до включения его в Перечень, материалы дела не содержат, а акт обследования, составленный 10 февраля 2025 года, не может содержать достоверных сведений о фактическом использовании помещений в здании на момент его включения в оспариваемый Перечень.

При этом судом не установлено наличия каких-либо препятствий для своевременного проведения уполномоченным органом необходимых мероприятий по определению фактического использования здания, равно как не установлено фактов недобросовестного поведения или злоупотребления правом со стороны собственников помещений в здании.

В подтверждение фактического использования здания административным истцом представлены выписка из штатного расписания Казанского управления электрической связи и управления публичного акционерного общества «Таттелеком», положения о структурных подразделениях, руководители и сотрудники которых занимают кабинеты в спорном здании: энергетического цеха, управления по клиентскому сервису, управления по работе с физическими лицами, управления по работе с корпоративными клиентами, отдела развития абонентской сети, отдела управления персоналом, центра развития и строительства, эксплуатационно-технического отдела, центра эксплуатации и развития линий связи, центра эксплуатации выносных объектов, центра обслуживания базовой инфраструктуры, отдел технического учета и паспортизации, отдела информационной безопасности, бухгалтерии, правового управления, организационного отдела, Дирекции по работе с корпоративными и государственными сегментами, Отдела по управлению недвижимостью и работе с ценными бумагами, дирекции по строительству, отдела по организации закупочной деятельности, управления экономической безопасности, отдела развития и сопровождения ключевых корпоративных клиентов, дирекции по работе с крупными заказчиками, отдела текущего ремонта инженерных сетей, зданий и сооружений, управления по сопровождению корпоративных клиентов.

По сведениям, полученным из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан, в Реестре хозяйствующих субъектов единой информационно-аналитической системы объекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность по адресу спорного объекта, отсутствуют.

Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан представлены сведения о регистрации по адресу спорного объекта недвижимости юридического лица – акционерного общества «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал», а также о регистрации по данному адресу контрольно-кассовой техники публичного акционерного общества «Таттелеком».

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», оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в спорном здании осуществляется на основании договора от 1 января 2019 года № 1681000024/1, заключенного с публичным акционерным обществом «Таттелеком», и договора от 1 января 2019 года № 16600240681/1, заключенного с акционерным обществом «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал».

От Казанского городского отделения акционерного общества «Татэнергосбыт» получена информация о заключении в отношении спорного здания договора энергоснабжения от 21 июня 2012 года № 1-47133 Э с акционерным обществом «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал»; договора от 1 января 2019 года № 3280 Э с открытым акционерным обществом «Таттелеком».

Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» предоставило информацию о заключении договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 3 сентября 2008 года № 1/2354 с публичным акционерным обществом «Таттелеком».

Административным истцом суду также представлены сведения о сдаче в аренду на одиннадцать месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации площади 1 квадратный метр для размещения банкомата (договор аренды недвижимого имущества от 1 июня 2016 года № 1314, заключенный с акционерным коммерческим банком «АК БАРС»), площади 1,5 квадратного метра для размещения кофейного аппарата (договор от 8 августа 2022 года № КР-2240, заключенный с индивидуальным предпринимателем Ахмадуллиным Г.Р.), площади 22,9 квадратных метров (лестничные клетки 1-го этажа) с целью ведения деятельности, не запрещенной законодательством Российской Федерации, а именно для размещения офиса (договор от 29 декабря 20215 года с акционерным обществом «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал»).

По мнению административного ответчика, достаточным основанием для включения в оспариваемый Перечень спорного объекта в качестве административно-делового центра и торгового центра является его наименование «административное здание», указанное в Едином государственном реестре недвижимости до 14 апреля 2025 года, а также факт наличия в нем кабинетов, оборудованных рабочими местами для административной деятельности, переговорных, офиса продаж, который установлен в результате обследования и не опровергается доводами административного истца.

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 административная 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).

Представленные административным истцом доказательства свидетельствуют о том, что принадлежащее ему помещение, составляющее 93,47 процента общей площади здания, используется для размещения административно-управленческого персонала, обеспечивающего производственную деятельность по предоставлению услуг связи физическим, юридическим лицам, государственным органам. Деятельность расположенных в спорном здании структурных подразделений, в том числе направленная на продвижение услуг связи, развитие абонентской сети, является одним из этапов основного вида деятельности и не способна самостоятельно, в отрыве от производственной составляющей, приносить экономические выгоды, что не позволяет отнести спорный объект недвижимости к местам концентрации офисно-торговой недвижимости и распространять на него повышенную налоговую нагрузку как на административно-деловой центр или торговый центр (комплекс).

Вопреки доводам административного ответчика помещения под вывеской «Офис продаж и обслуживания юридических лиц» и логотипом «Летай» (знаком обслуживания публичного акционерного общества «Таттелеком») с отдельным входом и свободным доступом (в отличие от остальных помещений, в которые доступ возможен только по пропускам), не являются торговым объектом в том значении, в каком это понятие используется в Федеральном законе от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации». Как следует из пояснений представителя административного истца, в данном помещении осуществляется взаимодействие с представителями юридических лиц – пользователей услуг связи под знаком обслуживания «Летай». Суммарная площадь этих помещений, обозначенных на плане эвакуации как «офис продаж», «большая переговорная» и «малая переговорная», составляет 88 квадратных метров и в совокупности с площадью, арендуемой под размещение банкомата (1 квадратный метр) и кофейного аппарата (1,5 квадратного метра), не превышает 2-х процентов общей площади здания.

Деятельность второго собственника помещений в спорном здании – акционерного общества «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал», осуществляется на собственной площади 252,6 квадратных метров, обозначенной в техническом паспорте как «кабинеты», «лестничная клетка», «коридор», «туалет», «серверная», «комната отдыха», «касса», и арендованной площади лестничных клеток 22,9 квадратных метров. Фактическое использование этой части здания административным ответчиком до формирования оспариваемого Перечня также не осуществлялось, однако даже в случае подтверждения фактического использования этой площади для извлечения прибыли посредством использования офисных помещений, доля таких помещений в общей площади здания не превысила бы 6-ти процентов.

Таким образом, из совокупности представленных сторонами и истребованных судом доказательств нельзя сделать однозначный вывод о том, что более 20 процентов площади здания на момент принятия и введения в действие оспариваемого Перечня использовалось 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.

Вопреки положениям части 2 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, возлагающих бремя доказывания законности оспариваемого нормативного правового акта на соответствующий орган, Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан доказательств обратного не представлено.

С учетом изложенных обстоятельств отнесение спорного здания к категории административно-деловых центров, торговых центров (комплексов) следует признать необоснованным, а пункт 987 оспариваемого Перечня – 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 публичного акционерного общества «Таттелеком» удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия пункт 987 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

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 октября года.

Судья

Сафина М.М.

