



дело № 3а-670/2025
(16OS0000-01-2025-000716-48)

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

15 октября 2025 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего - судьи Ю.А. Старшой, при секретаре - помощнике судьи Г.Н. Рязановой, с участием прокурора прокуратуры Республики Татарстан Э.В. Кириллова, рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению закрытого акционерного общества «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 1188 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 утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год (далее – Перечень).

Данное распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Татарстан 6 декабря 2024 года за № 13506, опубликовано в первоначальной редакции на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 9 декабря 2024 года.

Оспариваемый нормативный правовой акт действует в настоящее время в редакции распоряжений 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, от 25 сентября 2025 года № 3419-р.

Пунктом 1188 в Перечень в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, на 2025 год, включено здание с кадастровым номером 16:50:090314:709, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Архангельская, д. 3.

Закрытое акционерное общество «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс», являющееся собственником нежилого здания с кадастровым номером

16:50:090314:709, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Архангельская, д. 3, обратилось в Верховный Суд Республики Татарстан с административным иском о признании недействующим пункта 1188 Перечня, указав, что включение спорного объекта недвижимости в Перечень противоречит положениям статьи 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 оно не входит в категорию административно-деловых центров, вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено это здание, не предполагает размещение административно-делового центра. Включение спорного объекта недвижимости в Перечень нарушает права и законные интересы закрытого акционерного общества «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс», поскольку возлагает обязанность по уплате налога на имущество в большем размере.

В судебном заседании представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Кабинета Министров Республики Татарстан Т.Ш. Шагеев удовлетворению административного иска возражал.

От представителя административного истца Л.И. Левицкой поступило заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

От представителя Министерства юстиции Республики Татарстан Э.И. Слепневой поступило заявление о рассмотрении дела без ее участия.

На основании части 5 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд находит возможным рассмотрение дела в их отсутствие.

Выслушав представителя административного ответчика и заинтересованного лица, 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 выводу об обоснованности заявленных требований.

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

Согласно пункту 67 части 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, относится решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов.

Статьей 12 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено право законодательных (представительных) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, представительных органов муниципальных образований 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 соответствии с пунктом 2 статьи 372, пунктом 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации. Законами субъектов Российской Федерации могут быть установлены особенности определения налоговой базы таких объектов.

Указанными объектами недвижимого имущества являются, в том числе, административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них (подпункт 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

Условия признания объекта недвижимости административно-деловым центром и торговым центром (комплексом) установлены пунктами 3 и 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

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: здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения; 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).

Под торговым центром (комплексом) понимается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий: здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания; 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.

В Республике Татарстан в соответствии со статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» установлены особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

Налоговая база в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1000 квадратных метров и помещений в них определяется как их кадастровая стоимость, утвержденная в установленном порядке (часть 1).

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в части 1 настоящей статьи, определяется органом исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченным в области имущественных отношений, в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (часть 2).

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896 утвержден Порядок формирования, ведения, утверждения и опубликования Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Указанным Порядком предусмотрено, что в Перечень включаются объекты недвижимого имущества, указанные в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ (пункт 2).

Перечень утверждается распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 3).

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, указанных в статье 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций»; определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения в соответствии с порядком, установленным Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Таким образом, распоряжение Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года № 3710-р «Об утверждении Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год» принято уполномоченным органом в пределах его компетенции, с соблюдением порядка принятия данного нормативного правового акта, введения его в действие, в том числе правил регистрации и опубликования.

Как следует из материалов дела, нежилое здание (административно-бытовой корпус) с кадастровым номером 16:50:090314:709, площадью 1 124 квадратных метра, по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Архангельская, д. 3, расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:090314:561.

Данное нежилое здание, состоящее из трех этажей, 1989 года постройки постановлено на государственный кадастровый учет 8 февраля 2011 года, зарегистрировано на праве собственности за административным истцом 21 августа 2009 года (ранее присвоенный инвентарный номер 7399-А, литер А, объект № 2 – л.д. 183-192 т. 1, л.д. 161 т. 2).

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:090314:561, площадью 5 353 квадратных метра, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, Кировский район, ул. Архангельская, д. 3, относится к категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение производственной базы.

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 2 июня 2005 года, принадлежит на праве собственности административному истцу, дата регистрации права – 21 августа 2009 года.

Согласно правовой позиции Конституционного суда, изложенной в Постановлении от 12 ноября 2020 года № 46-П, подпункт 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации не может служить основанием для возложения на налогоплательщика обязанности определять налоговую базу по налогу на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости здания (строения, сооружения) исключительно в связи с тем, что один из видов разрешенного использования земельного участка, на котором расположено принадлежащее налогоплательщику недвижимое имущество, предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, независимо от предназначения и фактического использования здания (строения, сооружения). При этом здание (строение, сооружение) признается не предназначенным и фактически не используемым для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания с учетом двадцатипроцентного критерия, предусмотренного подпунктом 2 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Указанный в сведениях Единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:090314:561 - под размещение производственной базы - не предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания и не позволяет однозначно отнести его к виду разрешенного использования, предполагающего размещение административно-деловых и торговых объектов, объектов общественного питания или бытового обслуживания, поскольку данный вид не соответствует кодам 3.3 «бытовое обслуживание», 4.1 «деловое

управление», 4.2 «объекты торговли», 4.4 «магазины», 4.6 «общественное питание» классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412.

Возражая заявленным административным исковым требованиям, представитель административного ответчика в судебном заседании пояснил, что спорный объект недвижимости имеет наименование «Административно-бытовой корпус», а, следовательно, предназначен для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения и соответствует критериям административно-делового центра. Кроме того, по итогам фактического обследования объекта недвижимости установлено, что используемая в целях делового, административного и коммерческого назначения площадь составляет 528,9 квадратного метра, что составляет 47% от общей площади здания и определен вид фактического использования здания, как относящегося к административно-деловому центру.

Суд отмечает, что наименование принадлежащего административному истцу на праве собственности объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:090314:709 - административно-бытовой корпус – не соответствует указанному в подпункте 1 пункта 1, пункте 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации наименованию объекта недвижимости (административно-деловой центр).

Анализируя материалы дела, представленные доказательства, оценивая доводы административного ответчика об обоснованности включения здания с кадастровым номером 16:50:090314:709 в Перечень как административно-делового центра, поскольку площадь размещенных в нем офисных помещений на момент принятия оспариваемого распоряжения превышала 20% от его общей площади, суд приходит к следующему.

Из сведений Единого государственного реестра юридических лиц следует, что основным видом деятельности закрытого акционерного общества «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс» является – научные исследования и разработки в области естественных и технических наук прочие, в качестве дополнительного вида деятельности указаны в том числе аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Согласно выписке из ЕГРН и техническому паспорту на нежилое здание с кадастровым номером 16:50:090314:709, предоставленному акционерным обществом «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан», выданному данной организацией по состоянию на 21 января 2009 года, указанное здание состоит из трех этажей, при этом наименование и назначение помещений на всех этажах здания не подтверждает наличие 20 процентов общей площади помещений, имеющих назначение, разрешенное использование или наименование, предусматривающее размещение объектов делового, административного или коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В техническом паспорте на административно-бытовой корпус, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Архангельская, д. 3, содержатся сведения о наличии в здании основных и вспомогательных помещений с назначением «тамбур», «вестибюль», «склад», «кабинет», «коридор», «лестничная клетка», «кухня», «туалет», «сан. узел», «электрощитовая», «умывальная», «шкаф», «архив», «комната отдыха», «склад для инвентаря». При этом общая площадь

помещений с назначением «кабинет», предназначенная под канцелярские помещения, на трех этажах указанного здания составляет 596,4 квадратного метра, из которых 189,1 квадратного метра – на первом этаже здания, 258,7 квадратного метра – на втором этаже здания, 148,6 квадратного метра – на третьем этаже здания.

Таким образом, назначение помещений указанного здания в соответствии со сведениями, содержащимися в документах технического учета (инвентаризации), не предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, а также торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания в спорном здании, поскольку оно предназначено для использования в целях организационного, информационного, документационного, финансового и материально-технического обеспечения деятельности Общества, и являются частью его инфраструктуры.

При этом суд также учитывает позицию вышестоящих судебных инстанций, неоднократно выраженную в судебных актах, согласно которой термин «кабинет» равным по значению с термином «офис» не является.

Не соглашаясь с включением спорного нежилого здания в Перечень объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, на 2025 год, административный истец 12 мая 2025 года обратился с заявлением к административному ответчику о его исключении из указанного Перечня.

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

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977 утверждены Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, Положение о комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

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

На заседании комиссии 19 мая 2025 года утвержден план-график проведения обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории города Казани, в который включено обследование здания с кадастровым номером 16:50:090314:709 на предмет фактического использования, сформированы рабочие группы по проведению обследований.

28 мая 2025 года соответствующей рабочей группой проведено обследование здания с кадастровым номером 16:50:090314:709, результаты зафиксированы в акте обследования здания (строения, сооружения) и помещения.

18 июня 2025 года Комиссией по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения на основании рассмотренных актов обследования зданий (строений,

сооружений) и помещений, представленных рабочими группами, в том числе в отношении здания с кадастровым номером 16:50:090314:709, рекомендовано Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан определить вид фактического использования указанного здания как административно-деловой центр (протокол заседания № 19).

19 июня 2025 года Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан направлен ответ закрытому акционерному обществу «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс» об отсутствии оснований для исключения вышеуказанного объекта недвижимости из Перечня на 2025 год, утвержденного распоряжением Министерства от 19 ноября 2024 года № 3710-р.

В акте обследования здания (строения, сооружения) и помещения от 28 мая 2025 года отражено, что здание с кадастровым номером 16:50:090314:709, площадью 1 124 квадратных метра, состоит из трех этажей, площадь первого этажа (376,6 квадратного метра) не используется; площадь второго этажа указана 374,5 квадратного метра, из которых 260,45 квадратного метра используется под офис; площадь третьего этажа указана 372,9 квадратного метра, из которых 268,45 квадратного метра используется под офис. В акте отражено, что в результате обследования и произведенных замеров площадь, фактически используемая в целях делового, административного и коммерческого назначения, составила 528,9 квадратного метра, что составляет 47% от общей площади здания (1 124 квадратного метра), то есть здание соответствует критериям административно-делового центра.

Исходя из системного анализа взаимосвязанных положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, при принятии решения о включении в Перечень здания по его фактическому использованию следует установить, что фактически нежилое здание используется для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания не менее 20 процентов его общей площади. При этом, должен иметься акт обследования фактического использования объекта недвижимости, проведенного в отношении спорного нежилого здания до издания нормативного правового акта в строгом соответствии с Порядком определения вида фактического использования зданий, при условии, что содержание Акта позволяет сделать однозначный вывод о том, какие помещения и на какой площади используются для размещения торговых объектов, объектов общественного питания или бытового обслуживания, и (или) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки) и что их общая площадь превышает 20 процентов от общей площади здания.

При этом установлено и не опровергалось административным ответчиком, что осмотр здания на предмет его фактического использования на момент издания оспариваемого нормативного правового акта не проводился, доказательства фактического использования помещений в этом здании в целях размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, отсутствовали.

Мероприятия по определению вида фактического использования здания с кадастровым номером 16:50:090314:709, предусмотренные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977, проведены лишь в 2025 году после обращения закрытого акционерного общества «Инновационно-

производственный Технопарк «Прогресс» с заявлением от 12 мая 2025 года об исключении здания из Перечня.

В то же время, из представленных административным истцом сведений следует, что часть помещений в принадлежащем ему на праве собственности здании сдается в аренду, что предполагает получение прибыли от использования имущества в коммерческих целях. При этом административным истцом указан размер площади, переданной в аренду, - 10,8% от общей площади здания (121,9 квадратного метра).

Согласно информации, представленной по запросу суда Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, по состоянию на 19 ноября 2024 года (дату принятия оспариваемого распоряжения) по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, дом 3 находились следующие юридические лица: закрытое акционерное общество «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс», общество с ограниченной ответственностью «Городские ярмарки», общество с ограниченной ответственностью «Современные транспортные системы», общество с ограниченной ответственностью «Центр-Капитал», общество с ограниченной ответственностью «Казань Кофе Чай», закрытое акционерное общество «Нойл-Холдинг», закрытое акционерное общество «Научно-технический технопарк «Союз», акционерное общество «Индустрия», акционерное общество «Орион».

При этом в отношении общества с ограниченной ответственностью «Современные транспортные системы» принято решение о предстоящем исключении из ЕГРЮЛ, общество с ограниченной ответственностью «Центр-Капитал» исключено из ЕГРЮЛ, акционерное общество «Орион» прекратило деятельность при преобразовании.

Согласно ответу Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3 была зарегистрирована контрольно-кассовая техника за индивидуальным предпринимателем Е.А. Герасимовым, прекратившем свою деятельность 20 июня 2024 года.

В ответе Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в Республике Татарстан указано, что в базу данных реестра хозяйствующих субъектов по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3, включены объекты по обслуживанию автомобилей - закрытое акционерное общество «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс», закрытое акционерное общество «Научно-технический технопарк «Союз», цех фасовки пищевых продуктов общества с ограниченной ответственностью «Мирон».

Согласно сведениям Управляющей компании «Предприятие жилищно-коммунального хозяйства» договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками или лицами, осуществляющими деятельность в здании с кадастровым номером 16:50:090314:709 и расположенных в нем помещениях по адресу: Республика Татарстан город Казань, ул. Архангельская, д. 3, не заключались.

Муниципальным унитарным предприятием «Водоканал» предоставлены суду сведения о заключении договора холодного водоснабжения и водоотведения от 9 октября 2019 года по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3, с закрытым акционерным обществом «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс».

Казанское городское отделение (филиал акционерного общества «Татэнергосбыт») предоставило информацию о заключении договора энергоснабжения от 1 октября 2010 года по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3, с закрытым акционерным обществом «Научно-технический технопарк «Союз». К договору также приложено свидетельство о государственной регистрации права собственности закрытого акционерного общества «Научно-технический технопарк «Союз» 23 декабря 2009 года на производственный корпус, общей площадью 2 647,7 квадратного метра, инвентарный номер 7399-Б-Б1, литер Б, Б1, б, объект № 6 по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3 (л.д. 150 т. 1).

Государственной инспекцией Республики Татарстан по обеспечению государственного контроля за производством, оборотом и качеством этилового спирта, алкогольной продукции и защите прав потребителей представлены сведения о том, что лицензии на розничную продажу алкогольной продукции в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:090314:709, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3, не выдавались.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости сведения о заключенных договорах аренды в отношении помещений в нежилом здании с кадастровым номером 16:50:090314:709, расположенном по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3, отсутствуют.

В ходе рассмотрения дела административным истцом были представлены действовавшие на дату принятия оспариваемого распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 19 ноября 2024 года краткосрочные договоры аренды нежилых помещений.

В частности, представлены заключенные с закрытым акционерным обществом «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс» на помещения в принадлежащем ему на праве собственности нежилом здании с кадастровым номером 16:50:090314:709, расположенном по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Архангельская, д. 3:

- договор аренды от 1 июня 2024 года с акционерным обществом «Индустрия» на нежилое помещение, площадью 15,7 квадратного метра, сроком до 30 апреля 2025 года;

- договор аренды от 1 февраля 2024 года с акционерным обществом «Орион» на нежилое помещение, площадью 32,4 квадратного метра, сроком до 31 декабря 2024 года;

- договор аренды от 1 ноября 2024 года с закрытым акционерным обществом «Нойл-Холдинг» на нежилое помещение, площадью 8 квадратных метров, сроком по 30 сентября 2025 года;

- договор аренды от 1 ноября 2024 года с обществом с ограниченной ответственностью «Городские ярмарки» на нежилое помещение, площадью 10 квадратных метров, сроком по 30 сентября 2025 года;

- договор аренды от 27 апреля 2024 года с обществом с ограниченной ответственностью «Казань Кофе Чай» на нежилое помещение, площадью 10,4 квадратного метра, сроком по 31 марта 2025 года;

- договор аренды от 1 сентября 2024 года с обществом с ограниченной ответственностью «Современные транспортные системы» в лице директора управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «Мирон» на нежилое помещение, площадью 16 квадратных метров, сроком по 31 июля 2025 года;

договор аренды от 1 апреля 2024 года с обществом с ограниченной ответственностью «Центр-Капитал» на нежилое помещение, площадью 29,4 квадратного метра, сроком по 28 февраля 2025 года.

Таким образом, доводы закрытого акционерного общества «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс» нашли подтверждение, общая площадь помещений, предоставленных на момент принятия оспариваемого распоряжения административным истцом в аренду иным юридическим лицам, составила 121,9 квадратного метра, то есть 10,8% от общей площади спорного нежилого здания (1 124 квадратного метра).

Вопреки доводам административного ответчика, занимаемые административным истцом в вышеуказанном здании помещения, в том числе с назначением «кабинет» нельзя отнести к помещениям, используемым в качестве «офиса» по вышеприведенным мотивам.

При таких обстоятельствах отнесение объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:090314:709 к категории административно-деловых центров следует признать необоснованным, а пункт 1188 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, поэтому суд полагает необходимым признать его недействующими 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 закрытого акционерного общества «Инновационно-производственный Технопарк «Прогресс» удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия пункт 1188 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 в официальном печатном издании «Собрание законодательства Республики Татарстан».

также 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

Ю.А. Старшая

Справка: решение принято судом в окончательной форме 28 октября 2025 года.

Судья

Ю.А. Старшая



Решение (определение) оставлено без изменений определением Судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от «04» 02 2026г.

Подлинник подшит в деле № 3а-670 2025г.

Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь Суда (судебного заседания)

[Handwritten signature]

КОПИЯ ВЕРНА

подпись судьи

ответственное лицо *[Handwritten signature]*
(Ф.И.О., подпись)

«02» 03 2026г.