



КОПИЯ

дело № За-769/2025  
16OS0000-01-2025-001078-29

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

16 декабря 2025 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего – судьи Верховного Суда Республики Татарстан Сафиной М.М. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ушаковым К.Н. с участием прокурора прокуратуры Республики Татарстан Кириллова Э.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению публичного акционерного общества «Таттелеком» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 2 226 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, от 25 сентября 2025 года № 3419-р, от 1 ноября 2025 года № 4020-р, от 14 ноября 2025 года № 4184-р.

В пункте 2 226 Перечня значится объект недвижимости с кадастровым номером 16:54:100403:105, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Чистополь, улица Ленина, дом 54.

Публичное акционерное общество «Таттелеком», являющееся собственником данного объекта недвижимости, обратилось в суд с административным исковым заявлением о признании недействующим пункта 2 226 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 Шагеев Т.М., также представляющий интересы Кабинета Министров Республики Татарстан, 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 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, предоставленным публично-правовой компанией «Роскадастр», объект недвижимости с кадастровым номером 16:54:100403:105 расположен на земельном участке с кадастровым номером 16:54:100403:4. Данный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 28 октября 2004 года с видом разрешенного использования «для обслуживания нежилых строений», внесенным в Единый государственный реестр недвижимости на основании

постановления Главы администрации Чистопольского района и города Чистополя Республики Татарстан от 20 января 2004 года № 46. По состоянию на дату принятия оспариваемого Перечня изменения в сведения о виде разрешенного использования земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости не вносились (т. 2 л.д. 247-248). Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 25 ноября 2025 года земельный участок имеет вид разрешенного использования «оказание услуг связи» (т. 2 л.д. 255-258).

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен спорный объект недвижимости, не предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Объект недвижимости с кадастровым номером 16:54:100403:105 поставлен на государственный кадастровый учет 28 февраля 2013 года на основании сведений, предоставленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в рамках исполнения приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 января 2011 года № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости», технического паспорта от 17 марта 2003 года, составленного Чистопольским бюро технической инвентаризации Министерства жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры и строительства Республики Татарстан (т. 2 л.д. 247-248).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 25 ноября 2025 года объект недвижимости представляет собой сооружение площадью 1 799,6 квадратного метра с видами разрешенного использования: «лит. бб1 – телеграф; лит. б2 – пристрой АТС, лит. д – генераторная, лит. и – склад, лит. в – гараж, склад на лит. в2»; собственником объекта недвижимости с 10 ноября 2004 года является публичное акционерное общество «Таттелеком» (т. 2 л.д. 249-252).

Как следует из содержания технического паспорта, представленного при постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, в состав имущественного комплекса общей площадью 1799,6 квадратного метра входят: телеграф (площадь 667,2 квадратного метра), ЛАЗ (площадь 114,1 квадратного метра), пристрой АТС (площадь 601,3 квадратного метра), генераторная (площадь 24,8 квадратного метра), склад (площадь 94,8 квадратного метра), гараж (площадь 121,9 квадратного метра), склад (площадь 175,5 квадратного метра).

В экспликации к планам данных объектов содержатся сведения о помещениях с наименованиями «подвал», «проходная», «кабинет», «лестничная клетка», «переговорн.», «кабина», «операторская», «холл», «коридор», «выпрямит.», «подсобное», «абонент.отдел», «КСУ», «шахта», «вход в подвал», «тамбур», «туалет», «умывальн.», «душевая», «телеграф», «мастерская», «инженер ГТС», «служебн.», «операторы», «справочн.09», «аккумулят.», «ЭГТС», «кросс», «коммутатор.», «справочн.07», «каб.юриста», «планов.отдел», «бухгалтерия», «фойе», «гл.бухгалт.», «каб.начальн.», «приемная», «гл.инженер», «касса», «отдел кадров», «тех.отдел», «компьют.», «междугородка», «комната приема пищи», «генераторная», «склад», «гараж», «бокс».

Административным истцом также представлен технический паспорт нежилого здания, составленный акционерным обществом «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан» от 21 октября 2024 года, согласно которому помещения в здании отнесены к категории производственных и указаны под наименованиями: «подвал», «проходная», «лестничная клетка» «помещение»,

«подсобное помещение», «архив», «коридор», «спуск в подвал», «санузел», «шкаф», «щитовая», «ЛАЗ», «кроссовая», «АТС» «тамбур», «балкон».

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», наименования иных помещений также не дают 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 административного ответчика и представленных им документов, до принятия оспариваемого Перечня проведены мероприятия по определению вида фактического использования объекта недвижимости в соответствии с планом-графиком, утвержденным на заседании комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в них для целей налогообложения (протокол от 11 октября 2024 года № 11). Результаты обследования зафиксированы в акте от 23 октября 2024 года (т. 2 л.д. 224-225).

Как следует из описания фактического использования помещений, приведенного в разделе 2 акта, площадь офисов составляет 667,2 квадратного метра на 1-м и 2-м этажах, доступ к помещениям с наименованиями «ЛАЗ», «пристрой АТС», «генераторная», «склад», «гараж», «склад» не предоставлен. В заключении о фактическом использовании (раздел 3) изложен вывод о том, что на 1-м этаже расположен офис продаж под маркой «Летай»; здание более чем на 20 процентов от общей площади фактически используется в целях административного и коммерческого назначения. Приложенные к акту обследования фотоматериалы содержат изображения фасада с двумя отдельным входами под вывесками «Таттелеком» и «Летай», а также части помещения офиса продаж.

Протоколом от 8 ноября 2024 года № 12 закреплено решение комиссии определить вид фактического использования 132-х объектов недвижимости, в том числе объекта недвижимости с кадастровым номером 16:54:100403:105, как административно- деловых центров и торговых центров (комплексов).

На заседании комиссии 20 января 2025 года рассмотрено обращение публичного акционерного общества «Таттелеком» от 28 декабря 2024 года о несогласии с включением объекта в Перечень и сформирована рабочая группа для повторного обследования объекта недвижимости.

В результате повторного обследования составлен акт от 23 января 2025 года (т. 2 л.д. 234), в котором зафиксировано фактическое использование площади 707,8 квадратного метра в качестве офисных помещений и архива (раздел 2). В заключении о фактическом использовании (раздел 3) изложен вывод о расположении на первом этаже офиса продаж под маркой «Летай» площадью 74,7 квадратного метра, использовании общей площади 707,8 квадратного метра для административного назначения, приложены фотоматериалы с изображением здания с улицы, части помещения офиса продаж, коридоров.

На заседании, состоявшемся 29 января 2025 года, комиссией принято решение оставить без изменения ранее определенный вид фактического использования спорного объекта недвижимости. 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.

Оценивая представленные Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан доказательства фактического использования спорного объекта недвижимости, 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.

Вместе с тем акт обследования от 23 октября 2024 года, составленный до принятия оспариваемого Перечня (равно как и акт повторного обследования от 23 января 2025 года, составленный в связи с обращением публичного акционерного общества «Таттелеком») не дает представления о критериях, по которым соответствующая площадь отнесена к офисным помещениям, не содержит сведений о применении технических средств измерения и их характеристиках, результатов видеофиксации процесса обследования или фототаблиц с пояснительными надписями, привязкой к конкретным помещениям и результатами замеров, а также иных сведений, позволяющих с достоверностью определить размер площади, отнесенной к офисным помещениям.

Необеспечение рабочей группе доступа к помещениям, на которое ссылается административный ответчик, ввиду особенностей спорного объекта не свидетельствует о недобросовестности или злоупотреблении правом со стороны административного истца, поскольку исполнение рабочей группой обязанности по проведению обследования во всяком случае не должно вступать в противоречие с требованиями, регламентирующими доступ на объекты публичного акционерного общества «Таттелеком», являющиеся объектами жизнеобеспечения, а размещение решения комиссии о формировании рабочей группы на официальном сайте Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (пункт 7 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977) не освобождает от необходимости соблюдения регламента по организации охраны, пропускному и внутриобъектовому режимам на объектах публичного акционерного общества «Таттелеком».

Кроме того, в силу пункта 12 названного Порядка возникновение обстоятельств, препятствующих доступу рабочей группы в подлежащие обследованию помещения, влечет необходимость указания в акте таких обстоятельств и их причин, однако не может служить безусловным основанием для вывода о фактическом использовании соответствующего объекта как административно-делового центра или торгового центра (комплекса) без подтверждения иными доказательствами, отвечающими требованиям относимости и допустимости.

В свою очередь, административный истец, не отрицая наличия в спорном объекте недвижимости офиса продаж «Летай» (знак обслуживания публичного акционерного общества «Таттелеком») с отдельным входом и свободным доступом, указывает, что в этих помещениях работают сотрудники отдела продаж и сопровождения корпоративных клиентов, офиса продаж Чистопольского зонального

узла электрической связи. Суммарная площадь данных помещений составляет 105,9 квадратного метра, то есть не превышает 20 процентов общей площади спорного объекта.

Исходя из представленных административным истцом документов (выписки из штатного расписания, положений о структурных подразделениях, располагающихся в спорном объекте недвижимости, фотоматериалов), остальная площадь, отнесенная административным ответчиком к офисным помещениям, оборудована рабочими местами для руководства Чистопольского зонального узла электрической связи, руководства и сотрудников структурных подразделений: Эксплуатационно-технического отдела, Центра эксплуатации и развития телекоммуникационного оборудования, Центра по клиентскому сервису, Центра развития и строительства, Бухгалтерии, Управления административного взаимодействия и делопроизводства, Управления производственной безопасности, Правового управления, функциональные обязанности которых связаны с обеспечением производственной деятельности публичного акционерного общества «Таттелеком» по предоставлению услуг связи.

Доказательства, истребованные судом из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан, Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальным отходами по восточной зоне деятельности в Республике Татарстан – общества с ограниченной ответственностью «Гринта», Чистопольского отделения акционерного общества «Татэнергосбыт», не содержат сведений об осуществлении в спорном объекте недвижимости деятельности иных юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, сдаче помещений в аренду, за исключением предоставления на правах аренды помещения площадью 9,34 квадратного метра публичному акционерному обществу «Мобильные ТелеСистемы» для размещения оборудования.

Вопреки мнению административного ответчика факт наличия в спорном объекте офиса продаж и кабинетов, оборудованных рабочими местами для административной деятельности, который установлен в результате обследования и не опровергается доводами административного истца, не является достаточным основанием для включения в оспариваемый Перечень спорного объекта в качестве административно-делового центра или торгового центра (комплекса).

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 принадлежащий ему объект недвижимости используется для размещения административно-управленческого персонала, обеспечивающего производственную деятельность по предоставлению услуг связи. Деятельность расположенных в спорном объекте 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).

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 2 226 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

### РЕШИЛ:

административное исковое заявление публичного акционерного общества «Таттелеком» удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия пункт 2 226 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 26 декабря 2025 года.

Судья

Сафина М.М.

