



КОПИЯ

дело № 3а-685/2025
16OS0000-01-2025-000858-10

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

3 октября 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 «АР Групп» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 1 930 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 1930 Перечня значится объект недвижимости – здание с кадастровым номером 16:52:060205:26, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, проспект Мира, дом 89.

Общество с ограниченной ответственностью «АР Групп», являющееся собственником данного объекта недвижимости, обратилось в суд с административным исковым заявлением о признании недействующим пункта 1 930 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 общества с ограниченной ответственностью «АР Групп» Султанов Н.А. поддержал административное исковое заявление по изложенным в нем основаниям.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Шагеев Т.Ш., 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, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости с кадастровым номером 16:52:060205:26 расположен на земельном участке с кадастровым номером 16:52:060205:16 с видом разрешенного использования «5.1 - спорт», который не предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Сведения о данном виде разрешенного использования земельного участка (прежний вид разрешенного использования – под спортивно-досуговый центр (объекты физической культуры и спорта, общественного питания)) внесены в Единый государственный реестр недвижимости 25 октября 2016 года на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости от 18 октября 2016 года, постановления Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования «город Набережные Челны» от 2 августа 2016 года № 3966.

Объект недвижимости с кадастровым номером 16:52:060205:26 площадью 2 882 квадратных метра поставлен на государственный кадастровый учет 14 ноября 2011 года на основании технического паспорта от 2 августа 2011 года, подготовленного республиканским государственным унитарным предприятием «Бюро технической инвентаризации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан». Впоследствии на основании заявления о государственном учете изменений объекта недвижимости, технического плана от 19 февраля 2014 года сведения о площади объекта недвижимости изменены с «2 882 квадратных метра» на «2 880 квадратных метров». На основании обращения собственника от 10 февраля 2022 года и технического плана от 7 февраля 2022 года в связи с пересчетом площади здания в результате изменения методики ее подсчета сведения о площади здания изменены с «2 880 квадратных метров» на «3 070,7 квадратного метра».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости спорный объект представляет собой здание нежилого назначения площадью 3 070,3 квадратного метра, состоящее из 3-х этажей (в том числе 1 подземный этаж), имеет наименование «спортивно-досуговый центр».

В экспликации к поэтажному плану технического паспорта на здание спортивно-досугового центра, составленного по состоянию на 2 августа 2011 года, содержатся сведения о наличии в здании основных и вспомогательных помещений с назначением «лечебно-санитарные учреждения» (столбцы 16 и 17) и наименованиями: «бассейн», «парогенератор», «хамам», «санузел», «лестничная клетка», «коридор», «подлестничное пространство», «раздевальная», «душевая», «сауна», «комната приема пищи», «медпункт», «массажная», «кладовая», «постирочная», «венткамера», «техническое помещение», «тепловой узел», «электрощитовая», «подсобное помещение», «тамбур-шлюз», «офис», «раздевалка», «комната персонала», «АХО», «умывальная», «зал групповых занятий», «зал аэробики», «основное», «бар», «горячий цех с холодной зоной», «овощной цех», «мучной цех», «спортивный зал», «зал занятий», «помещение администрации», «холл», «кабинет».

В материалах кадастрового дела объекта недвижимости также имеется технический паспорт на здание спортивно-досугового центра, составленный этим же органом технической инвентаризации по состоянию на 11 апреля 2012 года и содержащий аналогичные сведения о назначении и наименованиях помещений в здании.

Представленные в кадастровом деле технические планы здания от 19 февраля 2014 года, от 7 февраля 2022 года, на основании которых вносились изменения в Единый государственный реестр недвижимости, сведений о наименовании, назначения помещений в здании не содержат.

Исходя из вышеназванных документов технического учета (инвентаризации) все помещения в здании имеют назначение «лечебно-санитарные учреждения». В то же время наименования помещений «бар» (17 квадратных метров и 3,6 квадратного метра), «горячий цех с холодной зоной» (39,7 квадратного метра), «овощной цех» (4,2 квадратного метра), «мучной цех» (3,8 квадратного метра), площадь которых в сумме

составляет 68,3 квадратного метра, свидетельствуют об их назначении для размещения торговых объектов и объектов общественного питания.

Наименования помещений «офис» ($61,5+38,2+27,6+27,5=154,8$ квадратного метра) позволяют учитывать их площадь как предусматривающую размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры. Вместе с тем наименования «помещение администрации», «кабинет» не тождественны понятию «офис», а потому площадь таких помещений не могла быть отнесена к данной категории без сопоставления с ее фактическим использованием.

Остальные помещения, в том числе имеющие наименования «бассейн», «хаммам», «раздевальная», «душевая», «сауна», «массажная», «раздевалка», «умывальная», «зал групповых занятий», «зал аэробики», «основное», «спортивный зал», «зал занятий», с учетом их назначения под лечебно-санитарные учреждения, также не могли быть отнесены к категории объектов бытового обслуживания лишь по документам технического учета (инвентаризации). Следовательно, для установления их назначения следовало определить вид фактического использования.

На основании протокола заседания комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в нем от 11 октября 2024 года № 11, рабочей группой в составе четырех человек проведено обследование здания, результаты которого зафиксированы в акте обследования от 17 октября 2024 года.

Как следует из описания фактического использования помещений, приведенного в разделе 2, площадь 400 квадратных метров занята футбольной школой спортивного клуба «Динамо», 1 800 квадратных метров – фитнес-клубом и бассейном «Cleversport», 200 квадратных метров – школой фитнеса для инструкторов, 10 квадратных метров – станцией зарядки телефонов «Бери заряд», площадь фитнес-бара спортивного питания в акте не указана. К акту приложена фотография фасада здания с вывеской «Cleversport». В разделе 3 «Заключение о фактическом использовании» закреплён вывод об использовании спортивно-досугового центра по назначению.

На заседании, состоявшемся 8 ноября 2024 года, комиссией принято решение об определении вида фактического использования здания как административно-делового центра и торгового центра (комплекса) (протокол № 12).

15 мая 2025 года на заседании комиссии рассмотрено обращение общества с ограниченной ответственностью «АР Групп» об исключении здания из Перечня (протокол № 15), а 20 мая 2015 года проведено повторное обследование здания, результаты которого закреплёны в соответствующем акте.

В описании фактического использования (раздел 2 акта) приведены данные о наличии в подвале площади бассейна (251,9 квадратного метра), хаммама (17 квадратных метров), массажных кабинетов (44,9 квадратного метра), сауны (8,9 квадратного метра), теплового узла (32,3 квадратного метра), технического помещения (54,7 квадратного метра), используемых по прямому назначению.

На 1-м этаже зафиксировано наличие фитнес-бара (10 квадратных метров), в котором осуществляется розничная продажа напитков, спортивных продуктов питания, спортивного зала (77,6 квадратного метра), используемого для занятий спортом, зала для занятий, тренажерного зала (113,3 квадратного метра), также используемого для занятий спортом с применением тренажерного оборудования, раздевалки, душевых кабин (54,5 квадратного метра), используемых по прямому назначению, детской игровой (27,6 квадратного метра), используемой для занятий с детьми, студии для занятий (27,5 квадратного метра), в которой проводятся занятия йогой и пилатесом, студии для занятий (61,5 квадратного метра), используемой по прямому назначению, зала групповых занятий (42,3 квадратного метра), в котором проводятся занятия по аэробике, отдела продаж (27,6 квадратного метра),

представляющего собой офисное помещение для бухгалтерии, коммерческого отдела продаж.

На 2-м этаже рабочей группой установлено наличие спортивного зала (706,9 квадратного метра), используемого для занятий с применением тренажеров, зала занятий (107,1 квадратного метра), используемого для занятий спортом, раздевалок (36,1 квадратного метра) и душевых (9,1 квадратного метра), используемых по прямому назначению.

В заключении о фактическом использовании указано на наличие в здании площади объектов торговли (10 квадратных метров или 0,33 процента общей площади здания), офисов (27,6 квадратного метра или 0,89 процента общей площади здания), объектов бытового обслуживания (1 397,4 квадратного метра или 45,5 процента общей площади здания). Исходя из общей площади таких объектов, составляющих 1 435 квадратных метров или 46,7 процентов общей площади здания, рабочей группой сделан вывод о соответствии здания критериям торгового центра.

29 мая 2025 года на заседании комиссии принято решение оставить вид фактического использования здания без изменений (протокол № 17). Письмом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 2 июня 2025 года № 1-30/8757 общество с ограниченной ответственностью «АР Групп» уведомлено об отсутствии оснований для исключения здания из оспариваемого Перечня. Ответ аналогичного содержания предоставлен Министерством земельных и имущественных отношений на обращение административного истца от 10 июня 2025 года № 12 (письмо от 4 июля 2025 года № 1-30/2025).

Согласно пояснениям представителя административного ответчика помещения с наименованиями «бассейн, «хамам», «массажные кабинеты», «сауна», «спортивный зал», «зал для занятий, тренажерный зал», «студия занятий», «зал групповых занятий», «зал занятий» общей площадью 1397,4 квадратного метра учтены в площади объектов бытового обслуживания исходя из Собираательной классификационной группировки продукции (товаров и услуг) «Бытовые услуги» к Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС 2008), утвержденной приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 10 мая 2016 года № 1471 и включающей код 96.04 «Деятельность физкультурно-оздоровительная» (в том числе деятельность бань, душевых по предоставлению общегигиенических услуг, деятельность саун, соляриев, салонов для снижения веса и похудения) а также Национального стандарта Российской Федерации «Бытовое обслуживание. Термины и определения» (ГОСТ Р 571237-2016), включающего фитнес-комплексы в состав предприятий бытового обслуживания (позиция 100).

Оценивая представленные административным ответчиком доказательства, суд принимает во внимание, что акт, составленный по результатам обследования здания до принятия оспариваемого Перечня, не содержит выводов о фактическом использовании более 20 процентов площади здания в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры. В данном документе зафиксирован лишь факт использования здания спортивно-досугового центра по назначению.

В то же время суд учитывает, что сведения о площади и наименовании помещений, указанные в акте обследования, составленном уже в период действия оспариваемого нормативного правового акта, административный истец не оспаривает, равно как не отрицает их актуальность на момент включения здания в Перечень. Доводы административного истца о незаконности оспариваемого пункта Перечня основаны на неправомерности отнесения к площади, используемой для

размещения объектов бытового обслуживания, тех помещений, в которых осуществляется деятельность фитнес центра.

Административный истец полагает, что для целей, предусмотренных пунктами 3, 4, 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, следовало учитывать лишь расположенные на 1-м этаже здания офис площадью 38,2 квадратного метра, фитнес-бар площадью 16 квадратных метров, а также расположенные в подвале хаммам (17 квадратных метров), раздевалные (102,2+104,3 квадратного метра), душевые (10,3+10,2+1,5 квадратного метра), сауна (9 квадратных метров) и 4 массажных кабинета общей площадью 44,9 квадратных метра.

Административным истцом в материалы дела представлен актуализированный технический паспорт, составленный акционерным обществом «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ» по состоянию на 20 августа 2021 года, содержащий сведения о площади и назначении помещений в здании. Поскольку технический паспорт, составленный после 1 января 2013 года, не применяется для целей осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости (часть 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», пункт 7 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), суд оценивает данный технический паспорт как документ, закрепляющий признаваемые административным истцом сведения об использовании помещений в здании, в совокупности с другими доказательствами.

В подтверждение своих доводов административным истцом также представлены действующие на момент принятия оспариваемого Перечня:

договор аренды здания от 18 июня 2012 года № 1/2012, заключенный с обществом с ограниченной ответственностью «Фитнес-Регион» сроком до 1 мая 2013 года с возможностью дальнейшей пролонгации, согласно которому площадь 2 324,95 квадратных метров используется под спортивный клуб «Оранж-Фитнес», а также дополнительное соглашение от 25 января 2022 года, согласно которому арендуемая площадь составляет 2 744,6 квадратного метра;

договор аренды нежилого помещения от 1 сентября 2017 года № 22/2017, заключенный с индивидуальным предпринимателем Матрохиной Е.Д. сроком до 31 августа 2018 года с возможностью дальнейшей пролонгации, согласно которому площадь 16 квадратных метров является торговой;

договор аренды нежилого помещения от 30 декабря 2020 года № 26/2020, заключенный с индивидуальным предпринимателем Поповой Е.М. сроком на 11 месяцев с возможностью дальнейшей пролонгации, согласно которому площадь 128 квадратных метров используется для оказания образовательных услуг.

По инициативе административного истца нотариусом проведен осмотр доказательств в виде интернет-сайта адрес: <http://mira.cleversport>, что закреплено в протоколе от 4 августа 2025 года, и осмотр доказательств в виде нежилых помещений в здании, закрепленный в протоколе от 12 августа 2025 года.

По сведениям, полученным по запросу суда из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан, в базу Реестра хозяйствующих субъектов единой информационно-аналитической системы включены объекты, осуществляющие деятельность по адресу спорного объекта:

фитнес-бар «PitBull» (индивидуальный предприниматель Зарипова Е.Д. (прежняя фамилия Матрохина Е.Д.), вид деятельности: торговля розничная преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в неспециализированных магазинах);

бассейн «Cleversport» (общество с ограниченной ответственностью «Фитнес-Регион», вид деятельности: деятельность спортивных объектов).

Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан представлена информация об отсутствии в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о регистрации юридических лиц по адресу спорного объекта недвижимости.

Управление Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан сообщило о наличии по данному адресу зарегистрированных на момент принятия оспариваемого нормативного правового акта единиц контрольно-кассовой техники индивидуальных предпринимателей Зариповой Е.Д., общества с ограниченной ответственностью «Фитнес-Регион», Подольской Е.С.

Согласно сведениям, полученным от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами по восточной зоне деятельности в Республике Татарстан – общества с ограниченной ответственностью «Гринта», оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в спорном здании осуществляется на основании договоров от 1 марта 2019 года № МУБП-010230, от 1 февраля 2021 года № МУБП-028141, заключенных с обществом с ограниченной ответственностью «Фитнес-Регион».

От Набережночелнинского отделения акционерного общества «Татэнергосбыт» получена информация о заключении в отношении спорного здания договора энергоснабжения от 15 августа 2012 года № 9534 Э с обществом с ограниченной ответственностью «АР Групп».

Общество с ограниченной ответственностью «Челныводоканал» предоставило информацию о заключении единого договора водоснабжения и водоотведения от 31 августа 2022 года № 104/7277-ВК с обществом с ограниченной ответственностью «АР Групп».

Исходя из положений части 2 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, возлагающих бремя доказывания законности оспариваемого нормативного правового акта на принявший его орган, суд оценивает обоснованность выводов административного ответчика о фактическом использовании спорного здания на предмет их подтверждения имеющимися в деле доказательствами.

Так, установленный административным ответчиком факт использования 10 квадратных метров для размещения объекта общественного питания (фитнес-бар) и 27,6 квадратного метра для размещения офиса, административный истец не оспаривает, более того, уточняет площадь фитнес-бара – 16 квадратных метров, площадь офиса – 38,2 квадратного метра.

Разрешая вопрос о наличии в здании площадей, используемых для размещения объектов обслуживания, суд исходит из понятий Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС РЕД.2), которым деятельность бань и душевых по предоставлению общегигиенических услуг, деятельность саун, соляриев, салонов для снижения веса и похудения и т.п. включена в группировку «Деятельность физкультурно-оздоровительная» (код 96.04). Деятельность массажных салонов, оздоровительных центров, фитнес-клубов, клубов бодибилдинга и гимнастических залов в эту группировку не включена. Деятельность клубов по фитнесу и бодибилдингу этим же классификатором отнесена к группировке «Деятельность фитнес-центров» (код 93.13), а деятельность массажных салонов – к группировке «Деятельность в области медицины прочая» (код.86.90.3).

В силу положений части 1 статьи 30.1 Федерального закона от 4 декабря 2007 года № 329-ФЗ «О физической культуре и спорте в Российской Федерации» под фитнес-центрами понимаются физкультурно-спортивные организации, целью

деятельности которых является оказание гражданам услуг по физической подготовке и физическому развитию.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2006 года № 2496-р к бытовым услугам в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности отнесен вид деятельности, обозначенный кодом 96.04. Аналогичный подход применен в ранее упомянутом приказе Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 10 мая 2016 года № 1471.

С учетом изложенного, суд полагает обоснованным вывод административного ответчика о включении в площадь, фактически используемую для размещения объектов бытового обслуживания, помещений с наименованиями «хаммам» (17 квадратных метров), сауны (8,9 квадратных метров).

Включение в эту же площадь массажных кабинетов, бассейна, спортивных залов, залов для занятий, тренажерного зала, студии занятий, зала групповых занятий, используемых для осуществления деятельности клуба по фитнесу, противоречат вышеприведенным положениям нормативных правовых актов, имеющим большую юридическую силу, в связи с чем доводы административного ответчика со ссылкой на Национальный стандарт Российской Федерации «Бытовое обслуживание населения. Термины и определения» (ГОСТ Р 571237-2016) подлежат отклонению, исходя из предмета регулирования, области применения и юридической силы данного акта.

Помещения раздевальных ($102,2+104,3=106,7$ квадратных метров) и душевых ($10,3+10,2+1,5$ квадратных метров), которые, как указывает административный истец, используются потребителями услуг хаммама и сауны, в силу вышеприведенных норм могут быть отнесены к площади, предназначенной для размещения объектов бытового обслуживания (в отличие от душевых и раздевалок, относящихся к фитнес-центру и необходимых для соблюдения санитарно-гигиенических требований при осуществлении данной деятельности). Однако, как следует из приведенных административным ответчиком расчетов, раздевалки и душевые не были учтены в площади объектов бытового обслуживания.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что объект недвижимости с кадастровым номером 15:52:06.02.05:26 не отвечает признакам административно-делового центра, торгового центра (комплекса), предусмотренным статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Характеристики здания, указанные в Едином государственном реестре недвижимости, в частности, его наименование «Спортивно-досуговый центр», не позволяют отнести здание к указанным категориям, а техническим паспортом, на основании которого здание поставлено на кадастровый учет, вся площадь по назначению отнесена к категории «лечебно-санитарные учреждения». При этом помещения с наименованиями, сопоставимыми с понятиями объектов общественного питания ($17,0+3,6+39,7+4,2+3,8=68,3$ квадратного метра), и офисов ($61,5+38,2+27,6+27,5=154,8$ квадратного метра), составляют 223,1 квадратного метра или 7,27 процента общей площади здания.

Фактическое использование помещений в здании для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, определенное в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Татарстан, подтвердилось лишь в части площадей фитнес-бара (16 квадратных метров), офиса (38,2 квадратного метра), хаммама (17 квадратных метров) и сауны (9 квадратных метров), что в общей

сложности составляет 80,2 квадратного метра или 2,61 процента общей площади здания.

Таким образом, отнесение спорного здания к категории административно-деловых центров, торговых центров (комплексов) следует признать необоснованным, а пункт 1 930 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.

В силу части 3 статьи 178 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при принятии решения суд также решает вопросы о распределении судебных расходов.

В соответствии с частью 1 статьи 103 названного Кодекса судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Согласно статье 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев освобождения от возмещения издержек или уменьшения их размера (статья 107, часть 3 статьи 109 Кодекса), следовательно, уплаченная административным истцом при подаче административного искового заявления государственная пошлина в размере 20 000 рублей подлежит возмещению за счет Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 – 178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «АР Групп» удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия пункт 1 930 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>.

Взыскать с Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в пользу общества с ограниченной ответственностью «АР Групп» 20 000 рублей в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины.

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 14 октября 2025 года.

Судья

Сафина М.М.

Решение (определение) вступило в законную силу «15» 11 2025.

Подлинник подшит в деле

№ 3а-685 /2025

Верховного Суда Республики Татарстан

Секретарь суда (судебного заседания)

Шакир В.С.И.



КОПИЯ ВЕРНА

подпись судьи

ответственное лицо Шакир В.С.И.

(Ф.И.О., подпись)

«24» 11 2025 г.

