



КОПИЯ

дело № 3а-521/2026
16OS0000-01-2026-000280-14

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

19 мая 2026 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего – судьи Верховного Суда Республики Татарстан Сафиной М.М. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ушаковым К.Н. с участием прокурора прокуратуры Республики Татарстан Закиева Л.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Кремлевская» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 1 140 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2026 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2025 года № 4603-р,

УСТАНОВИЛ:

распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2025 года № 4603-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 25 декабря 2025 года за № 15671, опубликованным в первоначальной редакции на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 25 декабря 2025 года, утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2026 год (далее – Перечень).

В настоящее время Перечень действует с учетом изменений, внесенных в него распоряжениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 декабря 2025 года № 5492-р, от 3 февраля 2026 года № 171-р, 4 марта 2026 года № 433-р, от 24 марта 2026 года № 618-р.

В пункте 1 140 Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, значится объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:011805:376, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Московская, здание 19/8.

Общество с ограниченной ответственностью «Кремлевская», являющееся собственником данного объекта недвижимости, обратилось в суд с административным исковым заявлением о признании недействующим названного пункта как противоречащего 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», так как данный объект не соответствует признакам административно-делового центра, торгового центра (комплекса).

В судебном заседании представитель общества с ограниченной ответственностью «Кремлевская» Зафиров С.В. поддержал административное исковое заявление по изложенным в нем основаниям, указав на недопустимость отнесения объекта недвижимости к категории административно-деловых центров исключительно по виду разрешенного использования земельного участка и наименованию здания без установления его предназначения и вида фактического использования.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Закирова А.М., также представляющая интересы Кабинета Министров Республики Татарстан, административный иск не признала, пояснила, что основанием для включения объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011805:376 в оспариваемый Перечень послужил вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект, имеющий наименование «административное здание», что позволяет отнести его к административно-деловым центрам без определения вида фактического использования.

Министерство юстиции Республики Татарстан, надлежащим образом извещенное о времени и месте рассмотрения дела, представителя для участия в судебном заседании не направило, представило 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 не 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 подпункта 1 пункта 1 статьи 378.2 названного Кодекса налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных названной статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них.

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.

Частью 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» в редакции, действующей с 1 января 2025 года (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, указанных в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан, наделен орган

исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченный в области имущественных отношений (часть 2 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан), которым в силу постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407 является Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

В рамках предоставленных налоговым законодательством полномочий высшим исполнительным органом Республики Татарстан утверждены:

Порядок формирования, ведения, утверждения и опубликования Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, согласно которому в перечень включаются объекты недвижимого имущества, указанные в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ (постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896);

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, который регламентирует деятельность по определению вида фактического использования объектов недвижимого имущества, указанных в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан (постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977).

В силу пунктов 3.3.86, 3.3.101 Положения о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407, к полномочиям Министерства отнесено определение в установленном порядке перечня объектов недвижимого имущества, указанного в статье 1.1 Закона Республики Татарстан, определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения в соответствии с порядком, установленным Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Проверяя законность включения в оспариваемый Перечень объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011805:376, суд принимает во внимание, что по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, данный объект, принадлежащий на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Кремлевская» с 22 ноября 2019 года, представляет собой здание нежилого назначения площадью 13 775,9 квадратного метра, состоящее из 7-ти этажей, включая 2 подземных этажа (т. 4 л.д. 66-79).

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:011805:374 площадью 3 485 квадратных метров, на котором расположено здание, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:50:011805:7 с землями государственной (муниципальной) собственности, поставлен на государственный кадастровый учет 26 июня 2019 года с видом разрешенного использования «административные офисы (код 4.1), объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения (код 4.7)» на основании межевого плана от 21 июня 2019 года и постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 30 мая 2019 года № 1996 «Об утверждении проекта межевания территории по ул. Московская» (т. 1, л.д. 105-106, т. 4 л.д. 40-65). Право собственности на данный земельный участок зарегистрировано за административным истцом 30 сентября 2019 года (т. 4 л.д. 123-126).

Здание с кадастровым номером 16:50:011805:376 поставлено на государственный кадастровый учет 19 ноября 2019 года на основании технического плана от 27 июля 2019 года, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 5 ноября

2019 года с наименованием «бизнес-центр (торгово-гостиничный комплекс с рестораном)» (т. 1 л.д. 105-106, т. 4 л.д. 180-254). На основании заявления об исправлении технической ошибки от 20 января 2019 года, технического плана от 4 декабря 2019 года наименование здания изменено на «административное здание» (т. 1 л.д. 105-106).

В реестровом деле также имеются более поздние по дате составления документы технического учета (инвентаризации): технический план от 4 декабря 2019 года, составленный с целью внесения изменений в наименование объекта, а также исправления реестровой ошибки в части указания оконных проемов (т. 4 л.д. 164-179); технический план от 15 января 2020 года, составленный с целью внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выделенной части здания, сдаваемой в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Шоколадница-Казань» (т. 4 л.д. 283-293).

На запрос суда о последней технической инвентаризации здания акционерным обществом «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан» представлен технический паспорт, составленный по состоянию на 3 сентября 2024 года и зафиксировавший самовольное переустройство и переоборудование (т. 1 л.д. 145-169). Согласно экспликации к поэтажному плану, основная площадь канцелярского назначения составляет 5 670,1 квадратного метра (в том числе помещения с наименованиями «офисное помещение» - 3 449,8 квадратного метра, с наименованием «переговорная» - 335,1 квадратного метра, «ресепшн» - 66,5 квадратного метра, «зона ресепции, проходной и зал ожидания» - 124,6 квадратного метра, «кабинет» - 1 225 квадратных метров, «зал» - 248,2 квадратного метра), вспомогательная площадь канцелярского назначения – 3 002,7 квадратного метра, основная площадь парковки – 1 374,1 квадратного метра, вспомогательная площадь парковки – 2 818,3 квадратного метра.

В Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде аренды, срок действия которых охватывает дату принятия оспариваемого Перечня и налоговый период, на который принят оспариваемый нормативный правовой акт, в пользу общества с ограниченной ответственностью «Балтийская телекоммуникационная компания» сроком действия с 28 июля 2023 года на пять лет; общества с ограниченной ответственностью «Восток-лизинг» сроком действия с 13 мая 2025 года по 1 февраля 2029 года; общества с ограниченной ответственностью «Бизон» сроком действия с 1 марта 2024 года по 2 марта 2029 года; общества с ограниченной ответственностью «КЕХ еКоммерц» сроком действия с 16 июня 2022 года на 60 месяцев; акционерного общества «Альфа-банк» сроком действия с 24 мая 2023 года по 30 июня 2029 года; общества с ограниченной ответственностью «Восток-лизинг» сроком действия со 2 марта 2022 года по 1 февраля 2029 года; публичного акционерного общества «Промсвязьбанк» сроком действия с 21 февраля 2022 года на 5 лет (т. 4 л.д. 66-79).

Сопоставляя полученные в ходе судебного разбирательства сведения о земельном участке и объекте недвижимости с предусмотренными статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации признаками административно-делового центра, суд исходит из того, что признание федеральным законодателем вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в качестве условия для отнесения здания как административно-делового центра при включении его в Перечень для целей налогообложения, предполагает, что вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, подлежащее включению в Перечень, определен исходя из зонирования территории и по своему наименованию, описанию содержания

наименования, числовому обозначению соответствует виду разрешенного использования, установленному классификатором видов разрешенного использования и таким образом, является актуальным, достоверным, отвечающим требованиям ясности и определенности.

Следовательно, при проверке законности и обоснованности включения в Перечень объекта недвижимого имущества по виду разрешенного использования как административно-делового центра, имеет юридическое значение уяснение способа установления вида разрешенного использования, послужившего основанием для включения здания в Перечень, а именно: выбран ли вид разрешенного использования правообладателем самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования из предусмотренных зонированием территории видов разрешенного использования, либо установлен посредством принятия решения уполномоченным органом об установлении условно-разрешенного использования, либо вид разрешенного использования установлен в договоре аренды; также подлежат выяснению вопросы о том: соответствует ли вид разрешенного использования по своему наименованию, по описанию содержания наименования, коду (числовому обозначению) классификатору видов разрешенного использования; однозначно ли предусматривает размещение зданий делового, административного и коммерческого назначения, подпадающего под признаки офисного здания с сопутствующей ему офисной инфраструктурой (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Вида разрешенного использования земельного участка «административные офисы (код 4.1), объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения (код 4.7)» установлен до введения в действие Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412.

Правилами землепользования и застройки города Казани, утвержденными решением Казанской городской Думы от 16 августа 2021 года № 5-8, земельный участок отнесен к зоне «Ц» - зоне смешанной застройки центра города, предусматривающей 29 основных видов разрешенного использования, в том числе «деловое управление» (код 4.1) и «гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Общество с ограниченной ответственностью «Кремлевская» является единственным собственником земельного участка и единственного расположенного на нем здания, то есть не лишен права инициировать изменение вида разрешенного использования с тем, чтобы его имущество не относилось к объектам, облагаемым налогом по кадастровой стоимости, без дополнительных разрешений и согласования (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации и часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации), что не дает оснований считать обстоятельства настоящего административного дела идентичными той ситуации, которой дана оценка в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 46-П, принятом по результатам рассмотрения жалобы арендатора, лишенного такой возможности.

Как действующий, так и утративший силу с 1 апреля 2021 года классификаторы видов разрешенного использования земельных участков, определяют вид разрешенного использования «деловое управление» (код 4.1) как размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). Код

4.7 «гостиничное обслуживание» предполагает размещение гостиниц (в действующем классификаторе), а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (в классификаторе, действовавшем в момент постановки земельного участка на государственный кадастровый учет).

Здание с кадастровым номером 16:50:011805:376 при постановке на государственный кадастровый учет в соответствии с техническим планом от 27 июля 2019 года имело наименование «бизнес-центр (торгово-гостиничный комплекс с рестораном)». Требования к содержанию технического плана, предусмотренные статьей 24 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не предусматривают указания в нем назначения, разрешенного использования или наименования помещений (экспликации к поэтажному плану).

Вместе с тем в силу части 8 статьи 24 названного Федерального закона сведения о здании указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, проектной документации, а до внесения в данную норму изменений Федеральным законом от 1 июля 2021 года № 275-ФЗ проектная документация представлялась в качестве приложения к техническому плану здания.

Согласно приложенной к техническому плану Проектной документации 30-17-П-АР (Раздел 3. Архитектурные решения, том 3.1 Архитектурные решения), на основании которой выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полезная площадь офисных помещений составляет 4 283,22 квадратного метра (т. 4 л.д. 113-163). Исходя из описания здания в проектной документации, 1-й этаж включает в себя помещения демонстрационного и выставочного назначения, 1, 3, 4-й этажи – помещения для размещения офисов, 5-й этаж предназначен для размещения помещений рекреации и отдыха сотрудников бизнес-центра. На нижнем и верхнем уровнях подвала находятся подземные автостоянки на 50 и 30 автомобилей, на нижнем уровне – для работников офисных помещений, на верхнем – для посетителей выставок (т. 4 л.д. 118).

В плане 2-го этажа указаны 6 офисных помещений общей площадью 1 387,2 квадратного метра (т. 4 л.д. 139), в плане 3-го этажа – 6 офисных помещений общей площадью 1 454,89 квадратного метра (т. 4 л.д. 143), в плане 4-го этажа – 6 офисных помещений общей площадью 1454,89 квадратного метра. Каких-либо помещений, предназначенных для гостиничного обслуживания, в проектной документации не значится.

Соответствие выполненного строительства проектной документации подтверждается фактом выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

С целью внесения изменений в наименование здания на основании решения участника общества с ограниченной ответственностью «Кремлевская» от 21 ноября 2019 года (т. 4 л.д. 281) подготовлен технический план здания от 4 декабря 2019 года, на основании которого объект состоит на государственном кадастровом учете с наименованием «административное здание». Тем самым собственник здания определил его назначение, соответствующее виду разрешенного использования земельного участка «деловое управление (код 4.1).

Таким образом, из анализа документов, содержащихся в материалах реестрового дела, представляющего собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены установленные законом сведения (часть 1 статьи 11 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ), в том числе документов технического учета (инвентаризации), следует однозначный

вывод о наличии в спорном здании помещений, назначение (наименование) которых предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, в данном случае – парковки). При этом общая площадь помещений, прямо предусматривающих размещение офисов (4 283,22 квадратного метра) даже без учета прилегающей к ним вспомогательной площади и парковки составляет более 31 процента общей площади здания (13 775 квадратных метров).

При оценке доводов административного истца о необоснованности включения объекта недвижимости в оспариваемый Перечень суд учитывает правовую позицию, изложенную в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2022 года № 1176-О, согласно которой при разрешении споров налогоплательщики не лишены возможности представлять доказательства, указывающие на несоответствие принадлежащего им имущества критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Как следует из взаимосвязанных положений части 2 статьи 62, пункта 1 части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, административные истцы не обязаны доказывать незаконность оспариваемых нормативных правовых актов, но обязаны подтверждать сведения о том, что оспариваемым нормативным правовым актом нарушены или могут быть нарушены их права, свободы и законные интересы либо возникла реальная угроза их нарушения, подтверждать иные факты, на которые они ссылаются как на основания своих требований.

При этом в силу положений частей 6-9 статьи 45 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им правами, нести процессуальные обязанности, а также обязанности, возложенные на них судом в соответствии с названным Кодексом.

В целях установления юридических значимых обстоятельств по данному делу на административного истца возложена обязанность предоставить суду сведения о площадях здания, используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, копии договоров аренды площадей в спорном здании, действующих по состоянию на дату принятия оспариваемого Перечня (т. 1 л.д. 1-4, т. 4 л.д. 2-3, 4, т. 5 л.д. 2-3, 83), однако требуемая информация суду не представлена.

В связи с этим суд отмечает, что позиция административного истца, являющегося собственником спорного объекта недвижимости и с очевидностью располагающего всей полнотой информации о назначении и использовании площадей в спорном здании, но уклонившегося от ее предоставления суду, не свидетельствует о заинтересованности административного истца в обеспечении полноты и всесторонности исследования обстоятельств дела.

Исходя из положений пункта 7 статьи 6, статей 14, 63 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, раскрывающих принцип состязательности и равноправия сторон при активной роли суда и предписывающих судам принимать меры для всестороннего и полного установления всех фактических обстоятельств по административному делу, выявления и истребования по собственной инициативе доказательств в целях правильного разрешения административного дела, судом истребованы дополнительные сведения, позволяющие подтвердить либо опровергнуть предназначение здания как административно-делового центра, из налоговых органов, энергоснабжающей организации, организации, осуществляющей водоснабжение и водоотведение, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами,

контрольных и надзорных органов, арендаторов площадей в спорном здании, информация о которых имеется в материалах дела.

Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан представлены сведения о регистрации по адресу: город Казань, улица Московская, дом 19/8, 7-ми действующих юридических лиц (т. 3 л.д. 1-2):

общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аспэк-К» (помещение 12-1) - на основании письма общества с ограниченной ответственностью «Кремлевская» от 26 января 2024 года, гарантирующего предоставление помещения для местонахождения единоличного исполнительного органа (т. 3 л.д. 29);

общества с ограниченной ответственностью «Фортум» (помещение 17) – на основании согласия на субаренду от 20 июля 2016 года, выданного обществом с ограниченной ответственностью «Кремлевская» обществу с ограниченной ответственностью «Восток-Лизинг» (т. 3 л.д. 57);

общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом Содис» – на основании договора от 31 марта 2025 года аренды помещения площадью 7,6 квадратного метра (т. 3 л.д. 65-66);

общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Аграриум» (офис 10.1) – на основании договора от 12 августа 2022 года аренды части помещения площадью 11 квадратных метров для организации офиса (т. 3 л.д. 83-92);

общества с ограниченной ответственностью «Бизон» (помещение 4-13) на основании договора от 1 марта 2024 года аренды помещения площадью 71,2 квадратного метра для организации офиса (т. 3 л.д. 100-110);

общества с ограниченной ответственностью «Транспортная компания Юл» – на основании договора от 2 апреля 2025 года аренды помещения площадью 8,1 квадратного метра (т. 3 л.д. 123-126);

автономной некоммерческой организации «Центр развития детский инициатив» (помещение 14).

Согласно информации, полученной от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами по западной зоне деятельности в Республике Татарстан – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Предприятие жилищно-коммунального хозяйства», - оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в отношении спорного здания осуществляется на основании договора от 25 ноября 2019 года № № 1655420689/1 сроком действия до 31 декабря 2028 года и дополнительными соглашениями к нему, заключенными с обществом с ограниченной ответственностью «Кремлевская» (т. 2 л.д. 3-11).

В приложении № 2 к дополнительному соглашению от 28 февраля 2024 года указаны виды деятельности, осуществляемые в спорном здании: административные, офисные объекты (общее количество расчетных единиц – 320 мест для персонала) (т. 2 л.д. 11).

Как следует из письма общества с ограниченной ответственностью «Кремлевская», адресованного региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с просьбой о пересмотре объема оказания услуг по транспортировке твердых коммунальных отходов от 15 февраля 2024 года (т. 2 л.д. 90), площади в спорном здании переданы в аренду для осуществления вида деятельности «офис»:

обществом с ограниченной ответственностью «Восток-Лизинг» (занимаемая площадь 966 квадратных метров, количество мест для сотрудников – 37);

обществом с ограниченной ответственностью «Интерлизинг» (занимаемая площадь 169 квадратных метров, количество мест для сотрудников - 18);

обществом с ограниченной ответственностью «Балтийская телекоммуникационная компания» (занимаемая площадь 256 квадратных метров, количество мест для сотрудников – 27);

обществом с ограниченной ответственностью «Технологии доверия - консультирование» (занимаемая площадь 1 694 квадратных метра, количество мест для сотрудников – 90),

акционерным обществом «Промсвязьбанк» (занимаемая площадь 326 квадратных метров, количество мест для сотрудников 25),

обществом с ограниченной ответственностью «Инстамарт Сервис» (занимаемая площадь 100 квадратных метров, количество мест для сотрудников – 8);

обществом с ограниченной ответственностью «КЕХ eКоммерц» (занимаемая площадь 1 600 квадратных метров, количество мест для сотрудников – 100);

обществом с ограниченной ответственностью «Эстелаудер Компаниз» (занимаемая площадь 60 квадратных метров, количество мест для сотрудников - 4);

обществом с ограниченной ответственностью «Открытие Брокер» (занимаемая площадь 246 квадратных метров, количество мест для сотрудников – 11).

Обращает на себя внимание и то обстоятельство, что на сайте <https://kremlinplaza.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещена информация рекламного характера с предложениями о сдаче в аренду офисных помещений в бизнес-центре класса А «Кремлевская плаза», расположенном по адресу: г. Казань, ул. Московская, 19/8, площадью 237 квадратных метров, 176 квадратных метров, 172,3 квадратных метра на первом этаже, а также 4-го этажа площадью 1 668 квадратных метров в качестве офиса, планировка которого предусматривает зону ожидания для приема посетителей, 10 переговорных, гардеробную и кухонную зоны. В качестве преимуществ объектов рекламная информация также содержит сведения о наличии наземного и подземного паркинга, услуги рецепции, развитую инфраструктуру, точки оказания услуг общественного питания, в качестве контактного лица указано общество с ограниченной ответственностью «Кремлевская».

Данные сведения независимо от фактов заключения договоров аренды и видов деятельности арендаторов подтверждают определенное собственником назначение более 20 процентов общей площади здания как офисных помещений, предлагаемых (сдаваемых) в аренду, а не используемых в собственных уставных и административных целях, в юридически значимый период, охватывающий дату принятия оспариваемого нормативного правового акта и налоговый период, на который распространяется его действие.

Право на представление доказательств иного назначения и (или) фактической эксплуатации, отличных от вида разрешенного использования земельного участка и наименования здания, иных доказательств, которые указывали бы на несоответствие объекта недвижимости критериям, установленным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, административным истцом не реализовано, возложенная судом обязанность по представлению доказательств не исполнена.

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 Налогового кодекса Российской Федерации, касается объектов так называемой коммерческой недвижимости, прежде

всего офисно-делового и торгового назначения, которые являются высокодоходными объектами.

Таким образом, исходя из целеполагания статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации по виду разрешенного использования земельного участка подлежат включению в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, без проверки фактического использования такие здания (строения, сооружения), которые могут быть использованы в качестве офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения или как торговые объекты, объекты общественного питания и (или) бытового обслуживания, то есть такие объекты недвижимости, которые с экономической точки зрения в процессе их самостоятельной эксплуатации могут обеспечить их владельцу извлечение дохода и принесение прибыли в названных сферах общественных отношений, и именно поэтому налогообложение таких объектов регулируется законодателем в специально установленном порядке.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 12 ноября 2020 года № 2569-О, в подобных зданиях, включаемых в перечни объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, как правило, осуществляют хозяйственную деятельность или деятельность по сдаче помещений в аренду именно организации-собственники.

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 11.03.2021 N 374-О).

Учитывая данную правовую позицию, оценив имеющиеся в материалах дела доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что включение объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011805:376 в оспариваемый Перечень не основано исключительно на формальном соответствии одного из видов разрешенного использования земельного участка требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, поскольку вывод о соответствии объекта недвижимости признакам административно-делового центра подтверждается иными доказательствами, исследованными в ходе рассмотрения административного дела и позволяющими отнести спорное здание к местам концентрации потенциально доходной недвижимости, распространяя на него повышенную налоговую нагрузку.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, если оспариваемый полностью или в части нормативный правовой акт признается соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

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

РЕШИЛ:

в удовлетворении административного искового заявления общества с ограниченной ответственностью «Кремлевская» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 1 140 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2026 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2025 года № 4603-р, отказать.

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 1 июня 2026 года.

Судья

Сафина М.М.

