



КОПИЯ

дело № 3а-72/2024  
16OS0000-01-2023-000405-76

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

13 февраля 2024 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Трошина С.А.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Фазлутдиновой А.А.,  
с участием прокурора Чуркина Д.Н.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Муромец Людмилы Васильевны к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 84 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р,

УСТАНОВИЛ:

Муромец Л.В., являющаяся собственником нежилого здания с кадастровым номером 16:50:012203:26, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Мазита Гафури, дом 46, обратилась в Верховный Суд Республики Татарстан с административным исковым заявлением (с учетом уточнений) о признании недействующим со дня вынесения судебного решения пункта 84 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р.

В обоснование административного иска указано, что включение здания с кадастровым номером 16:50:012203:26 в Перечень противоречит положениям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», так как оно не входит в категорию торговых центров (комплексов). Включение этого здания в Перечень нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку возлагает на него обязанность по уплате налога на имущество в большем размере (том № 1, л.д. 4-8, 115).

Муромец Л.В., ее представитель Воронков С.С. в судебном заседании административный иск поддержали по основаниям, подробно изложенным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Шагеев Т.Ш. в судебном заседании административный иск не признал, пояснив, что здание с кадастровым номером 16:50:012203:26 было включено в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, как торговый центр на том основании, что один из видов разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, предусматривает размещение торговых помещений. Вид фактического использования здания административным ответчиком не определялся.

Заинтересованные лица - Министерство юстиции Республики Татарстан, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, надлежащим образом извещенные о дне, времени и месте рассмотрения дела, представителей для участия в судебном заседании не направили.

Министерство юстиции Республики Татарстан в письменных пояснениях изложило свою позицию о соблюдении при принятии оспариваемого распоряжения требований нормативных правовых актов, устанавливающих полномочия Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, порядка издания и введения в действие нормативного правового акта в части государственной регистрации и официального опубликования (том № 1, л.д. 164-165).

Прокурор Чуркин Д.Н. в судебном заседании дал заключение о наличии оснований для удовлетворения административного иска.

Выслушав участников процесса, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, 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.

Статьей 12 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено право законодательных (представительных) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, представительных органов муниципальных образований устанавливать особенности определения налоговой базы, налоговые льготы, основания и порядок их применения в порядке и пределах, которые предусмотрены данным Кодексом.

В подпункте 6 пункта 1 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения, помещения, расположенные в пределах муниципального образования, указаны в качестве объектов налогообложения по налогу на имущество физических лиц.

В силу пункта 1 статьи 403 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных этой же статьей.

Подпунктом 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размере, не превышающем 2 процентов в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 названного Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Кодекса.

Законом Республики Татарстан от 30 октября 2014 года № 82-ЗРТ «Об установлении единой даты начала применения на территории Республики Татарстан порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» установлена единая дата начала применения на территории Республики Татарстан порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с 1 января 2015 года.

Решением Казанской городской Думы от 20 ноября 2014 года № 3-38 «О налоге на имущество физических лиц» установлен налог на имущество физических лиц на территории муниципального образования города Казани с определением налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, а также налоговой ставки в размере 2 процентов в отношении объектов налогообложения включенных в перечень объектов недвижимого имущества, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти Республики Татарстан в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в то время как в отношении прочих объектов налогообложения налоговая ставка составляет 0,5 процента (подпункты 4, 5 пункта 1).

Пунктом 7 статьи 378.2 Кодекса 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 соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных данной статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них; 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.

Особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества установлены статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», согласно которой налоговая база в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 2 000 квадратных метров и помещений в них, расположенных на территориях населенных пунктов с численностью населения более 145 тысяч человек, определяется как их кадастровая стоимость, утвержденная в установленном порядке (часть 1).

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

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896 утвержден Порядок формирования, ведения, утверждения и опубликования Перечня, 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 (пункт 2).

В соответствии с пунктом 3 названного Порядка Перечень утверждается распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 13 декабря 2023 года за № 11911, в тот же день опубликованным на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>, утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (далее – Перечень) (том № 1, л.д. 164-165, 174-182, 183).

Таким образом, распоряжение Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р «Об утверждении Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год» принято уполномоченным органом в пределах его компетенции, с соблюдением порядка принятия данного нормативного правового акта, введения его в действие, в том числе правил регистрации и опубликования.

Между тем доводы административного истца о том, что нежилое здание с кадастровым номером 16:50:012203:26 не относится к объектам недвижимого имущества, указанным в подпунктах 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, заслуживают внимания.

Как следует из содержания оспариваемого распоряжения, критериями для включения объекта в Перечень послужили обстоятельства, предусмотренные статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», то есть здание с кадастровым номером 16:50:012203:26 отнесено к категории торговых центров (комплексов) площадью свыше 2 000 квадратных метров и расположенных на территории населенного пункта с численностью населения более 145 тысяч человек.

Обращаясь к доводам административного истца о необоснованном отнесении здания к категории торговых центров (комплексов), суд исходит из положений пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому торговым центром (комплексом) 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 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.

В пункте 84 Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, указано здание с кадастровым номером 16:50:012203:26, расположенное по

адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Мазита Гафури, дом 46 (том № 1, л.д. 174-176).

Здание с кадастровым номером 16:50:012203:26, поставленное на государственный кадастровый учет 22 ноября 2013 года, состоящее из трех этажей, по состоянию на 28 ноября 2023 года имело наименование «Здание магазина «Мелита»», его площадь составляет 2 563,5 кв.м, собственником здания является Муромец Л.В. (том № 2, л.д. 202-205, 215-217).

На момент рассмотрения настоящего административного дела здание имеет наименование «Нежилое здание» (том № 1, л.д. 217-221, том № 2, л.д. 211-214).

Единый государственный реестр недвижимости не содержит сведений о нахождении в пределах указанного здания каких-либо нежилых помещений, поставленных на государственный кадастровый учет (том № 2, л.д. 202-205, 211-214).

Нежилое здание с кадастровым номером 16:50:012203:26 расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:012203:3, поставленном на государственный кадастровый учет 13 мая 2003 года. До 14 сентября 2023 года этот земельный участок имел вид разрешенного использования «Среднее и высшее профессиональное образование, деловое управление, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, служебные гаражи», а с 15 сентября 2023 года изменен на «Среднее и высшее профессиональное образование, деловое управление, служебные гаражи» (том № 2, л.д. 1, 5).

Последняя техническая инвентаризация здания до 28 ноября 2023 года проводилась в 2023 году, по результатам которой составлен технический паспорт здания по состоянию на 3 ноября 2023 года (том № 1, л.д. 46-53, том № 5, л.д. 107-113).

Согласно экспликации к поэтажному плану строения вышеуказанного технического паспорта имеются следующие сведения о наличии торговых помещений:

на третьем этаже – три торговых зала площадью 228,5 кв.м, 147,6 кв.м и 112,4 кв.м. Суммарная площадь торговых помещений с наименованием «торговый зал» составила 488,5 кв.м из общей площади здания равной: по данным технического паспорта 2 516,8 кв.м, по данным ЕГРН - 2 563,5 кв.м.

При этом суммарная площадь этих торговых помещений составляет лишь 19,41% от общей площади здания, указанной в техническом паспорте, и 19,1% от общей площади здания, указанной в выписке из ЕГРН.

По сведениям технического паспорта от 5 октября 2021 года произведена техническая инвентаризация нежилого помещения №Ч31 (не состоящего на государственном кадастровом учете), которое состоит из совокупности производственных помещений (том № 1, л.д. 54-57, том № 5, л.д. 104-106).

Технический паспорт здания, составленный по состоянию на 26 января 2007 года, содержащий в себе сведения о наличии в здании торговых помещений (торговых залов) суммарной площадью 1 718,6 кв.м, не может служить доказательством правомерности включения здания с кадастровым

номером 16:50:012203:26 в Перечень, поскольку по состоянию на 28 ноября 2023 года, то есть на момент формирования Перечня, утратил свою актуальность и не соответствует действительному содержанию здания как по фактически имеющимся в нем помещениям, так и по их наименованию и площадям (том № 1, л.д. 36-45, том № 4, л.д. 131-138).

Доказательств расположения в здании помещений, имеющих назначение «торговые», а также иных помещений, относящихся к категориям, указанным в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, административным ответчиком не представлено, в материалах административного дела не содержится.

Указанный вывод суда о наличии в нежилом здании торговых помещений суммарной площадью 488,5 кв.м подтверждается договором аренды от 1 октября 2023 года № 488-46/23, заключенным между ИП Муромец Л.В. и ООО «Мелита» сроком на 11 месяцев, согласно которому арендодатель Муромец Л.В. сдала в аренду арендатору ООО «Мелита» нежилые помещения № 1, 11, 18, общей площадью 488,5 кв.м, расположенные на третьем этаже трехэтажного здания с кадастровым номером 16:50:012203:26, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Мазита Гафури, дом 46 (том № 3, л.д. 152-160).

Судом приняты меры по выяснению сведений о наличии иных договоров, заключенных Муромец Л.В., на предмет сдачи в аренду нежилых помещений, расположенных в здании с кадастровым номером 16:50:012203:26 (том № 1, л.д. 1-3, 96, том № 3, л.д. 141).

Согласно сведениям, предоставленным Управлением Росреестра по Республике Татарстан, в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 16:50:012203:26, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Мазита Гафури, дом 46, 17 декабря 2021 года зарегистрирован договор аренды от 11 августа 2021 года, заключенный между арендодателем Муромец Л.В. и арендатором - учреждение профессионального образования «Колледж Казанского инновационного университета» в отношении нежилых помещений №№ 3, 4, 5 на 1 этаже и нежилых помещений №№ 4а, 4б, 4в, 4г, 4д, 4е, 4ж, 4з, 4и, 4к, 4л, 5, 7, 8, 9, 10 и 12 на 2 этаже нежилого помещения по адресу: г. Казань, ул. Мазита Гафури, д. 46, площадью 726,6 кв.м на срок 60 месяцев (том № 3, л.д. 191).

Согласно договору аренды нежилого помещения от 11 августа 2021 года № 1/21 передаваемое в аренду помещение используется арендатором для осуществления его уставной (образовательной) деятельности (том № 3, л.д. 201-207).

Иные договоры аренды, предоставленные административным истцом, например, договор аренды от 1 сентября 2023 года № 1/23 с дополнительным соглашением к нему от 26 января 2024 года (том № 1, л.д. 65-68, том № 3, л.д. 146-147), от 1 ноября 2023 года № 3/23 с дополнительным соглашением к нему от 26 января 2024 года (том № 1, л.д. 69-72, том № 3, л.д. 148-149), не подтверждают, что помещения, сдаваемые в аренду по данным договорам,

используются арендаторами – учреждением профессионального образования «Колледж Казанского инновационного университета» и частным образовательным учреждением высшего образования «Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова» для ведения торговой деятельности.

Не оспаривал данный факт в судебном заседании и представитель административного ответчика, пояснив, что у Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан не имеется сведений о наличии иных договоров, заключенных Муромец Л.В. на сдачу в аренду помещений, расположенных в здании с кадастровым номером 16:50:012203:26.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, настаивая в судебном заседании на правомерности включения здания с кадастровым номером 16:50:012203:26 как торгового центра в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, обосновал это тем, что одним из видов разрешенного использования земельного участка, на котором расположено здание, предусматривает размещение торговых помещений.

Между тем данный довод опровергается сведениями, предоставленными публично-правовой компанией «Роскадастр», согласно которым 15 сентября 2023 года в Единый государственный реестр недвижимости внесены изменения в сведения о виде разрешенного использования земельного участка, который с указанной даты не предусматривает возможности размещения на нем торговых объектов и объектов общественного питания (том № 2, л.д. 1).

Кроме того, согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 12 ноября 2020 года № 46-П, подпункт 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации не может служить основанием для возложения на налогоплательщика обязанности определять налоговую базу по налогу на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости здания (строения, сооружения) исключительно в связи с тем, что один из видов разрешенного использования земельного участка, на котором расположено принадлежащее налогоплательщику недвижимое имущество, предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, независимо от предназначения и фактического использования здания (строения, сооружения).

При этом здание (строение, сооружение) признается не предназначенным и фактически не используемым для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания с учетом двадцатипроцентного критерия, предусмотренного подпунктом 2 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Сведений о внесении каких-либо изменений в документы технического учета (инвентаризации) об объекте недвижимости в юридически значимый



период представленные суду архивные материалы органов технической инвентаризации и кадастровые дела объекта недвижимости не содержат.

Доказательств, подтверждающих факт проведения в отношении здания до включения его в Перечень мероприятий по определению вида фактического использования, не имеется, что не оспаривалось представителем административного ответчика в судебном заседании.

В силу прямого предписания, содержащегося в части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, административный ответчик обязан доказать законность включения здания в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Между тем Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан относимых и допустимых доказательств, с достоверностью подтверждающих соответствие спорного объекта недвижимости критериям, установленным Налоговым кодексом Российской Федерации и необходимым для включения названного объекта в Перечень, не представлено.

Исходя из вышеизложенного, отнесение здания с кадастровым номером 16:50:012203:26 к категории нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, общественного питания и бытового обслуживания, к категории административно-деловых центров, либо категории торговых центров (комплексов) по признакам, установленным пунктами 3, 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ, следует считать необоснованным, а пункт 84 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 2024 год), признание отдельных его положений с момента вступления в силу решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца, предусмотренных статьей 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, поэтому суд полагает необходимым признать недействующим пункт 84 Перечня со дня принятия нормативного правового акта.

Руководствуясь статьями 175 – 178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

административный иск Муромец Людмилы Васильевны удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия пункт 84 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р.

Настоящее решение суда или сообщение о его принятии в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу подлежат опубликованию в официальном печатном издании «Собрание законодательства Республики Татарстан», а также на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме через Верховный Суд Республики Татарстан в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции.

Судья

Трошин С.А.

Справка: мотивированное решение составлено 28 февраля 2024 года.

Судья

Трошин С.А.

