



дело № За-317/2022  
16OS0000-01-2022-000086-47

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

4 мая 2022 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 Хабирова А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 469 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 ноября 2021 года № 3555-р,

УСТАНОВИЛ:

распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 ноября 2021 года № 3555-р утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год (далее – Перечень).

Данное распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Татарстан 29 ноября 2021 года за № 8219, опубликовано в первоначальной редакции на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 29 ноября 2021 года.

В настоящее время Перечень действует с учетом изменений, внесенных в него распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 декабря 2021 года № 4120-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 30 декабря 2021 года за № 8794 и опубликованным на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 30 декабря 2021 года.

В пункте 469 Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, значится здание с кадастровым номером 16:50:140209:28, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, проспект Победы, дом 220Б.

Общество с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН», являющееся собственником указанного здания и налогоплательщиком налога на

имущество организаций, обратилось в суд с административным иском с заявлением о признании недействующим пункта 469 Перечня, полагая, что включение объекта в Перечень противоречит статье 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 1<sup>1</sup> Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», так как объект не входит в категорию торговых центров (комплексов).

В судебном заседании представитель общества с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН» Сафиуллин Т.М. административное исковое заявление поддержал.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Шагеев Т.Ш. административный иск не признал.

Кабинет Министров Республики Татарстан, Министерство юстиции Республики Татарстан, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, представителя для участия в судебном заседании не направили.

Выслушав представителей административного истца, административного ответчика, 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 установлено общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Подпунктом 33 пункта 2 статьи 26<sup>3</sup> Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов 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<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации).

Указанными объектами недвижимого имущества являются, помимо прочих, торговые центры (комплексы) и помещения в них (подпункт 1 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации).

Как установлено пунктом 4 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, 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.

Пунктом 7 статьи 378<sup>2</sup> 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 Республике Татарстан особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества установлены статьей 1<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (часть 2).

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896 утвержден Порядок формирования, ведения, утверждения и опубликования Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьей 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Согласно Порядку в Перечень включаются объекты недвижимого имущества, указанные в части 1 статьи 1<sup>1</sup> Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ (пункт 2).

Перечень утверждается распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в соответствии с пунктом 7 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 3).

Следовательно, правительством региона предписывается, что в Перечень подлежат включению только торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 2000 квадратных метров, расположенные на территориях населенных пунктов с численностью населения более 145 тысяч человек. Региональный законодатель не предусмотрел возможность включения в Перечень других видов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (например, административно-деловых центров, нежилых помещений, для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания) и не наделил соответствующими полномочиями упомянутое министерство.

Согласно пункту 9 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 этой же статьи высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23 декабря 2016 года № 977 утвержден Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, в Положение о Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407, внесены изменения, наделяющие его полномочиями по определению вида фактического

использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения в соответствии с порядком, установленным Кабинетом Министров Республики Татарстан (подпункт 3.3.101).

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

На заседании комиссии 3 ноября 2021 года утвержден план-график проведения обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории города Казани, в который включено обследование здания с кадастровым номером 16:50:140209:28 на предмет фактического использования, сформированы рабочие группы по проведению обследований (протокол заседания № 1).

9 ноября 2021 года соответствующей рабочей группой проведено обследование здания с кадастровым номером 16:50:140209:28, результаты зафиксированы в акте обследования здания (строения, сооружения) и помещения.

16 ноября 2019 года комиссией рассмотрены акты обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, результатов фото- и (или) видеосъемки, представленные рабочими группами, в том числе в отношении здания с кадастровым номером 16:50:140209:28, принято решение провести повторное обследование данного объекта недвижимости (протокол заседания № 2).

6 декабря 2021 года комиссией утвержден план-график проведения обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории города Казани, в который также включено обследование здания с кадастровым номером 16:50:140209:28 (протокол заседания № 3).

22 декабря 2021 года вновь проведено обследование здания с кадастровым номером 16:50:140209:28, в ходе которого составлен отчет по результатам обследования и изменений нежилых помещений, используемый для осуществления торговой деятельности в здании (торгового помещения) и акт обследования здания (строения, сооружения) и помещения.

На основании рассмотренных актов обследования зданий (строений, сооружений), результатов фото- и (или) видеосъемки, представленные рабочими группами, в том числе в отношении здания с кадастровым номером 16:50:140209:28, комиссией принято решение рекомендовать Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан определить вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений как торгового центра (комплекса).

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 декабря 2021 года № 4119-р в отношении объектов, указанных в приложении к распоряжению, определен вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений как торговых центров (комплексов), в числе прочих указано здание с кадастровым номером 16:50:140209:28.

Распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Татарстан 30 декабря 2021 года № 8793, опубликовано на официальном портале

правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 30 декабря 2021 года.

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 декабря 2021 года № 4120-р в Перечень, утвержденный распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 ноября 2021 года № 3555-р, внесены изменения путем дополнения Перечня новыми пунктами, в том числе оспариваемым пунктом 469, в котором указано здание с кадастровым номером 16:50:140209:28.

Не согласившись с обоснованностью включения данного объекта недвижимости в Перечень, общество с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН» обратилось в Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с заявлением о пересмотре вида фактического использования здания и исключении его из Перечня.

Данное обращение рассмотрено на заседании комиссии 10 февраля 2022 года, на основании представленных материалов принято решение оставить вид фактического здания без изменения (протокол заседания № 8).

Обращаясь к доводам административного истца о необоснованном включении принадлежащего ему здания в категорию торговых центров (комплексов), суд исходит из признаков, перечисленных в пункте 4 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:140209:28 расположен на земельных участках с кадастровыми номерами 16:50:140209:19, 16:50:140209:29 с видами разрешенного использования: размещение административного здания, административно-офисный центр. Объект недвижимости представляет собой четырехэтажное здание нежилого назначения с наименованием «административно-офисный центр» общей площадью 3 869, 8 квадратного метра.

По данным технического паспорта от 20 марта 2017 года, составленного обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональный кадастровый центр», площадь первого этажа составляет 1 343, 2 квадратного метра, площадь второго этажа – 1 307, 4 квадратного метра, площадь третьего этажа – 1 249, 7 квадратного метра, площадь четвертого этажа – 70, 9 квадратного метра, площадь всех частей здания составляет 3 971, 2 квадратного метра, площадь по внутреннему объему – 3 752 квадратных метров. Сведения о наименовании и назначении частей здания как торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания отсутствуют.

Как видно из документов, представленных Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, и пояснений его представителя, включение здания в Перечень обусловлено наличием на втором этаже торговой площади 922, 2 квадратного метра (магазин «Клумба», магазин «Магнит», магазин автозапчастей «Кунцево»), что составляет 23, 83 процента от общей площади здания, принятой на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости (3 869, 8 квадратного метра).

Общество с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН», не отрицая факта размещения в здании торговых объектов, приводит иные данные об используемой в этих целях площади, составляющей только 773 квадратных метра, то есть менее 20 процентов общей площади здания. В частности 703 квадратных метра занято магазином «Магнит» (арендатор – акционерное общество «Тандер»), 38 квадратных метров – магазином автозапчастей «Кунцево» (арендатор – индивидуальный предприниматель Фасхутдинов И.Ф.), 32 квадратных метра – магазином «Клубма» (арендатор - общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп»).

При разрешении данного спора суд основывается на положениях части 2 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, возлагающей на органы, принявшие оспариваемые нормативные правовые акты, обязанность доказывания законности этих актов и подтверждения фактов, на которые они ссылаются.

Суд также принимает во внимание, что согласно пункту 7 статьи 2 Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» под площадью торгового объекта следует понимать помещение, предназначенное для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, прохода покупателей.

Из представленных Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан документов следует, что вывод о фактическом использовании здания сделан по результатам осмотра второго этажа здания, зафиксированным в актах обследования от 9 ноября 2021 года и 22 декабря 2021 года, а также замера торговых площадей, зафиксированного в отчете акционерного общества «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» от 22 декабря 2021 года.

Так, в разделе 2 «Описание фактического использования помещений» акта обследования от 9 ноября 2021 года содержатся сведения о фактическом использовании в целях торговли площади второго этажа, составляющей 1 307, 4 квадратного метра, фактическое использование первого, третьего и четвертого этажей не установлено. В разделе 3 «Заключение о фактическом использовании» указано на расположение на втором этаже здания магазина «Клумба», магазина «Магнит», а также магазина автозапчастей «Кунцево». Со ссылкой на данные визуального осмотра в этом же разделе установлено, что второй этаж здания используется в целях торговли, что составляет более 20 процентов от общей площади здания.

В разделе 2 акта обследования от 22 декабря 2021 года приведены сведения о фактическом использовании в целях торговли 922, 2 квадратного метра площади второго этажа здания. Как следует из содержания раздела, фактическое использование первого, третьего и четвертого этажа также не установлено. В разделе 3 со ссылкой на результаты замера торговых залов изложен вывод о площади торговых залов 922, 2 квадратного метра, что составляет 23, 83 процента от общей площади здания.

Приложенный к акту отчет по результатам обследования и измерений нежилых помещений, используемых для осуществления торговой деятельности в здании (торгового помещения), также содержит сведения о площади торговых помещений, по результатам измерения составившей 922, 2 квадратного метра, при этом в графе «номера этажей расположения торговых помещений» указан первый этаж.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что акты и отчет, составленные по результатам обследования здания с кадастровым номером 16:50:140209:28, однозначно не подтверждают факт использования не менее 20% общей площади здания в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В содержании данных документов имеется противоречие в части указания номера этажа, на котором расположены торговые помещения: согласно акту от 22 декабря 2021 года площадь, используемая в целях торговли, расположена на втором этаже, доступ на первый этаж не получен, его фактическое использование не установлено, однако в приложенном к акту отчете от 22 декабря 2021 года зафиксировано наличие торговых площадей на первом этаже. Кроме того, ни в отчете, ни в акте не содержится указания на конкретные помещения, фактически используемые для торговли, площадь каждого помещения, не описаны признаки, свидетельствующие о размещении в здании торговых помещений (наличие торгового оборудования, предназначенного и используемого для обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров), не приведены сведения о применении технических средств измерения и их характеристиках, что не позволяет установить достоверность полученных результатов замера.

Вопреки положениям части 2 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации каких-либо иных доказательств обоснованности включения спорного здания в Перечень (результатов видеофиксации процесса обследования, фотоматериалов с пояснительными надписями и привязкой к конкретным помещениям, иных сведений, позволяющих с достоверностью определить размер площади, используемой для размещения торговых помещений) административным ответчиком не представлено.

Поскольку вид разрешенного использования земельных участков, на которых расположено спорное здание, а также назначение и наименование помещений, указанные в Едином государственном реестре недвижимости и в техническом паспорте здания, не предусматривают размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, при отсутствии безусловных доказательств, свидетельствующих о фактическом использовании не менее 20 процентов общей площади здания для размещения таких объектов, отнесение спорного здания к категории торговых центров (комплексов) по признакам, установленным пунктом 4 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации и статьей 1<sup>1</sup> Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ, следует считать необоснованным, а пункт 469



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 2022 год), признание отдельных его положений с момента вступления в силу решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца, предусмотренных статьей 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в связи с чем суд полагает необходимым признать его недействующим со дня принятия.

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

#### Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН» удовлетворить.

Признать недействующим со дня принятия пункт 469 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2022 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 ноября 2021 года № 3555-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

Сафина М.М.

Справка: решение принято в окончательной форме и выполнено в форме электронного документа 12 мая 2022 года.

Судья

Сафина М.М.