

**ЧЕТВЕРТЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Нижний Новгород

20 августа 2024 года

Судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего

Сорокина М.С.,

судей

Буруновой С.В., Рогачевой Ю.А.,

при секретаре

Николаенкове Д.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «С Коллекшн» о признании недействующим пункта 464 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, по апелляционной жалобе Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан на решение Верховного Суда Республики Татарстан от 3 мая 2024 года, которым административное исковое заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции Буруновой С.В., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «С Коллекшн» - Сафиуллина Т.М., заключение прокурора, судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции

у с т а н о в и л а :

распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (далее – Перечень).

Данное распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Татарстан 13 декабря 2023 года за № 11911, опубликовано в первоначальной редакции на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru> 13 декабря 2023 года.

Под пунктом 464 Перечня на 2024 год в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, включено 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» (далее также – ООО «С КОЛЛЕКШН», административный истец), являющееся собственником указанного здания и плательщиком налога на имущество организаций, обратилось в Верховный Суд Республики Татарстан с административным исковым заявлением о признании недействующим пункта 464 Перечня, полагая, что включение объекта в Перечень противоречит статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и части 1.1 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).

Решением Верховного Суда Республики Татарстан от 3 мая 2024 года административное исковое заявление ООО «С КОЛЛЕКШН» удовлетворено; пункт 464 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, признан недействующим со дня принятия.

В апелляционной жалобе Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан ставится вопрос об отмене судебного акта и вынесении решения об отказе в удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на неправильное определение судом обстоятельств, имеющих значение для административного дела, неправильное применение норм материального и процессуального права.

Заявитель жалобы полагает, что объект недвижимости обладает предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации признаками объектов, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, поскольку расположен на земельном участке, соответствующем критериям, определенным в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также фактически используется в этих целях, исходя из представленных договоров аренды, свидетельствующих о передаче в аренду помещений в составе спорного объекта недвижимости площадью не менее 20% от общей площади здания для использования в целях размещения торговых объектов, что также подтверждается актом обследования от 30 октября 2023 года и актом повторного обследования от 18 января 2024 года.

Административным истцом представлены возражения относительно доводов апелляционной жалобы.

В судебном заседании представитель административного истца просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции прокурор отдела Генеральной прокуратуры Российской Федерации Дмитриев М.С. полагал необходимым апелляционную жалобу удовлетворить, решение суда – отменить, принять новое решение об отказе в удовлетворении административных исковых требований ООО «С КОЛЛЕКШН» в полном объеме.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, извещены в соответствии с требованиями положений главы 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также - КАС РФ).

Учитывая требования статьи 150 КАС РФ, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся по делу лиц.

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверена судебной коллегией с учетом части 1 статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, по смыслу которой суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в полном объеме и не связан основаниями и доводами, изложенными в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Заслушав объяснение явившихся лиц, заключение прокурора, оценив имеющиеся в деле доказательства, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, судебная коллегия по административным делам приходит к следующему.

Положениями статей 208, 213 и 215 КАС РФ лица, в отношении которых

применен нормативный правовой акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением о признании такого нормативного правового не действующим полностью или в части, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Нормативный правовой акт может быть признан судом недействующим полностью или в части, если установлено его противоречие (несоответствие) иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу.

В соответствии со статьями 72 и 76 Конституции Российской Федерации установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги, которые должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Налог на имущество организаций относится к региональным налогам (статьи 3 и 14 НК РФ).

Объектами налогообложения для российских организаций, согласно п.1 ст. 374 НК РФ, признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 настоящего Кодекса.

На основании п. 1 и 2 ст. 375 НК РФ налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 настоящего Кодекса.

Согласно п. 3 ст. 12 и п. 2 ст. 372 НК РФ субъекту Российской Федерации предоставлено право устанавливать особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии со статьей 378.2 НК РФ.

Статьей 378.2 НК РФ предусмотрены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, в частности установлено, что для отдельных видов недвижимого имущества, перечень которых установлен п. 1 настоящей статьи, налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 ст. 378.2 НК РФ, в отношении которых налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость, и направляет перечень в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества, а также разместить перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (п. 7 ст. 378.2 НК РФ).

Состав сведений, подлежащих включению в соответствующий перечень, определяется высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов (п. 1 ст. 4 Федерального закона от 02.11.2013 №307-ФЗ).

Согласно подпунктам 1 и 2 пункта 1 ст. 378.2 НК РФ, налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) 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.

В пунктах 3, 4, 4.1 ст. 378.2 НК РФ раскрывается содержание используемых в ст. 378.2 НК РФ таких терминов, как административно-деловые центры и торговые центры (комплексы), зданий, предназначенных для использования одновременно как административно-деловой центр, так и торговый центр (комплекс).

В целях настоящей статьи 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).

В целях настоящей статьи 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 целях настоящей статьи 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.

В целях настоящего пункта:

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.

Из анализа положения подпункта 33 пункта 2 статьи 26.3 Федерального

закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», статьи 14, статьи 372, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896 «Об утверждении Порядка 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», следует, что оспариваемое в части распоряжение Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р, являющееся нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации, принято в пределах полномочий субъекта Российской Федерации, в соответствии с компетенцией уполномоченного на то органа, с соблюдением требований законодательства к его форме и виду, процедуре его принятия и правилам введения в действие.

Административным истцом компетенция Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан на издание оспариваемого нормативного правового акта не оспаривалась.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, ООО «С КОЛЛЕКШН» является собственником здания с кадастровым номером 16:50:140209:28, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, проспект Победы, дом 220Б.

Указанный объект недвижимости включен в Перечень на 2024 год в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, нежилое здание кадастровым номером 16:50:140209:28 расположено на земельных участках с кадастровыми номерами: 16:50:140209:19 (с 29 июня 2018 года имеет статус «архивный») и 16:50:140209:29 (категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административно-офисный центр (код 4.0)).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 года № 540, вступившим в силу 24.12.2014 года, утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с которым определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления данного приказа в силу.

Приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования с кодом 4.0 – предпринимательство предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.

Так, в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования земельного участка «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2) предусматривает размещение объектов капитального

строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2., «Бытовое обслуживание» (код 3.3) предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро), «Общественное питание» (код 4.6.) предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары), «Рынки» (код 4.3) предусматривает размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м, и размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка, «Магазины» (код 4.4) предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, действующее законодательство разграничивает виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисных зданий делового и коммерческого назначения и виды разрешенного использования иных земельных участков.

Судебная коллегия, анализируя содержание вышеуказанных актов, отмечает, что вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено спорное здание, не в полной мере соответствует пунктам Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, предусматривающих размещение объектов, перечисленных в статье 378.2 НК РФ.

Учитывая предписание федерального законодателя о толковании всех неустранимых сомнений, противоречий и неясностей актов законодательства о налогах и сборах в пользу налогоплательщика (пункт 7 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации), вышеназванное нежилое здание не могло быть включено в Перечень по виду разрешенного использования земельного участка, на котором оно расположено, следовательно, для решения вопроса об отнесении спорного объекта недвижимости к объектам, перечисленным в статье 378.2 НК РФ, требуется установление иных предусмотренных для этого законом оснований с учетом фактического использования такого объекта недвижимости, или сведений, содержащихся в кадастровом паспорте данного объекта или документах технического учета (инвентаризации), указывающих на размещение в здании офисных, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания не менее 20 процентов общей площади здания.

Следовательно, спорное здание по указанному основанию (исходя из вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект недвижимости) в Перечень на 2024 год включению не подлежало.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 16:50:140209:28 имеет: общую площадь 3869,8 кв.м., назначение - «нежилое», наименование - «административно-офисный центр».

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 метра.

Согласно экспликации к поэтажным планам первый этаж здания включает в себя помещения с назначением «автостоянка», «водомерный узел», «электрощитовая», «станция пожаротушения», «офисное пространство», «коридор», «КУИ», «санузел», «тамбур-шлюз», «лестничная клетка»; на втором этаже здания располагаются помещения с наименованиями: «офисное пространство», «санузел», «коридор», «лестничная клетка», на третьем – «офисное пространство», «офисное помещение», «венткамера», «санузел», «коридор», «терраса», на четвертом этаже – «венткамера», «котельная».

Вместе с тем указанный технический паспорт объекта недвижимости, составленный по состоянию на 20 марта 2017 года, не может быть признан допустимым доказательством, по следующим основаниям.

Частью 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» предусмотрено, что впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с настоящим федеральным законом указанные законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему федеральному закону или издаваемым в соответствии с ним иным нормативным правовым актам Российской Федерации. При этом нормативные правовые акты в сфере осуществления государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 1 января 2013 года.

Таким образом, с 1 января 2013 года для целей осуществления государственного кадастрового учёта объектов недвижимости проведение технической инвентаризации и изготовление технических паспортов таких объектов недвижимости не предусмотрено действующим законодательством.

В настоящее время, в соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», основаниями для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав, в том числе являются межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ.

При таких обстоятельствах технический паспорт, составленный по после 1 января 2013 года, не может быть признан допустимым доказательством по настоящему административному делу, в связи с чем сведения указанного технического паспорта не могут быть положены в основу решения по рассматриваемому делу.

Более того, площадь здания по вышеуказанному техническому паспорту (по состоянию на 20.03.2017 г.) не соответствует площади спорного здания с кадастровым номером 16:50:140209:28, содержащейся в ЕГРН.

Из материалов реестрового дела здания с кадастровым номером 16:50:140209:28 следует, что указанный объект недвижимости был поставлен на кадастровый учет на основании технического плана здания, подготовленного 24 июля 2017 года, не содержащего сведений (экспликации к поэтажным планам) о наименовании, назначении и разрешенном использовании помещений, входящих в состав спорного здания.

Судом первой инстанции дана оценка как документу технического учета (инвентаризации) спорного здания с кадастровым номером 16:50:140209:28

техническому паспорту на нежилое помещение (часть здания) площадью 942,1 квадратного метра, составленному обществом с ограниченной ответственностью «Кадастровое дело» по состоянию на 10 июля 2017 года.

Вместе с тем данный технический паспорт в материалах кадастрового дела спорного объекта недвижимости отсутствует, сторонами в материалы дела не представлялся, представлен Государственной инспекцией Республики Татарстан по обеспечению государственного контроля за производством, оборотом и качеством этилового спирта, алкогольной продукции и защите прав потребителей по исполнению запроса суда первой инстанции относительно наличия у АО «Тандер» лицензии на продажу алкогольной продукции по адресу объекта: г. Казань, пр. Победы, 220Б, соответственно, подлежит оценке в совокупности с доказательствами фактического использования спорного здания.

Иной технической документации (документов технического учета (инвентаризации)), содержащей сведения о наименовании, назначении и разрешенном использовании помещений, входящих в указанное здание, ни в материалах административного дела, ни в материалах реестрового (кадастрового) дела не имеется.

Следовательно, спорное здание в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, а также в соответствии с документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости в Перечень на 2024 год включению также не подлежало.

Согласно пункту 9 статьи 378.2 НК РФ 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 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 (далее – Порядок № 977), 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).

Разрешая административное дело, суд первой инстанции исходил из того, что сфера действия нормативного правового акта, регулирующего процедуру определения вида фактического использования объектов недвижимости в Республике Татарстан, равно как и полномочия Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, ограничиваются определением вида фактического использования лишь тех объектов недвижимости, которые указаны в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан, то есть 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, при этом положения пункта 9 статьи 378.2 НК РФ, исключающие возможность определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в каком-либо ином порядке, кроме установленного высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, а из содержания вышеназванного Порядка, не предусматривающего иных способов определения вида фактического

использования зданий (строений, сооружений) и помещений, кроме их обследования членами рабочей группы, допустимыми доказательством фактического использования объекта недвижимости могут быть признаны лишь результаты проведения предусмотренных Порядком мероприятий, являющихся неотъемлемыми элементами процедуры принятия оспариваемого нормативного правового акта (подпункт «в» пункта 2 части 8 статьи 213 КАС РФ).

Указанные выводы суда первой инстанции являются ошибочными и противоречат правовым позициям Верховного суда Российской Федерации.

Поскольку субъект Российской Федерации не наделен полномочием по ограничению видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, поименованного в статье 378.2 НК РФ, на территории Республики Татарстан установлена особенность определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости (по площади и численности населения) только в отношении торговых центров (комплексов), следовательно, в отношении иных видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, применяются положения статьи 378.2 НК РФ без особенностей (Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 ноября 2018 г. N 11-АПГ18-18).

В силу пункта 2 Порядка № 977, определение вида фактического использования зданий и помещений осуществляется Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с учетом рекомендаций комиссии по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования и помещений.

В соответствии с пунктом 9 Порядка № 977, в целях обеспечения проведения обследования используется информация, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости, Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документах технического учета (инвентаризации) и иных документах.

В силу приведенных региональных норм, устанавливающих порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Республики Татарстан, для целей налогообложения, не исключалась возможность включения в Перечень на 2024 год объектов недвижимости исходя из критерия их фактического использования без проведения соответствующих мероприятий и составления актов обследования в том случае, если сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, и (или) документы технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, а равно иная доступная информация позволяли однозначно установить соответствие вида их фактического использования критериям, установленным статьей 378.2 НК РФ.

Указанный подход соответствует правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации о том, что акты обследования в силу положений главы 6 КАС РФ не могут являться единственными доказательствами по делу (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2022 года N 5-КАД22-3-К2).

Как указано выше, определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений осуществляется Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с учетом рекомендаций специальной комиссии (пункт 2). Подготовка таких рекомендаций предусматривает обследование зданий (строений, сооружений) и помещений создаваемыми комиссией рабочими группами (пункт 3) путем выезда и визуального осмотра (пункт 8) с проведением фото- и (или) видеосъемки (пункт 10) и фиксацией результатов в акте обследования (пункт 11), форма которого

утверждена приложением к Порядку. В пункте 9 Порядка закреплено использование рабочей группой в целях обеспечения проведения обследования информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, документах технического учета (инвентаризации) и иных документах.

Процедура определения вида фактического использования также предусматривает право собственника здания (строения, сооружения) и помещения направить письменное обращение о несогласии с видом фактического использования, которое рассматривается на заседании Комиссии (пункт 16, 17), и может являться основанием для повторного обследования здания (строений, сооружений) и помещений.

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.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, на заседании комиссии, состоявшемся 27 октября 2023 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 № 2).

30 октября 2023 года рабочей группой проведено обследование здания с кадастровым номером 16:50:140209:28. Результаты зафиксированы в акте обследования, согласно которому по результатам осмотра второго этажа здания установлено расположение магазинов «Клумба», «Магнит», «Кунцево», площадь торговых залов составляет 922,2 квадратного метра, то есть более 20 процентов площади здания.

14 ноября 2023 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 рекомендовать Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан определить вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений как торгового центра (комплекса), в том числе в отношении спорного здания.

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 17 января 2024 года, сформирована рабочая группа и определена дата повторного обследования здания. Согласно акту обследования от 18 января 2024 года в ходе осмотра проведено измерение площадей с применением измерительного устройства – лазерного дальномера, имеющего свидетельство о поверке. К акту также приложены отчет специалиста акционерного общества «Бюро технической инвентаризации», входящего в состав рабочей группы, фотоизображения показаний прибора. В результате повторного обследования установлено расположение на втором этаже здания магазина «Магнит» площадью 721,5 квадратного метра, магазина «Клумба» площадью 159,1 квадратного метра, магазина автозапчастей «Кунцево» площадью 41,6 квадратного метра, что послужило основанием для принятия Комиссией решения оставить вид фактического здания без изменения (протокол

заседания № 4 от 18 января 2024 года).

Суд первой инстанции, проанализировав терминологию, применяемую в Федеральном законе от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», пункте 14 Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2023 «Торговля. Термины и определения», утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 июня 2023 года № 469-ст (далее – Национальный стандарт), пришел к выводу, что понятие торгового объекта, которое также используется в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, не идентично понятию магазина как типа торгового предприятия и включающего в свой состав, помимо торговых залов, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения (пункт 36 Национального стандарта), включению в состав площади, используемой для размещения торговых объектов, подлежат лишь те помещения, которые предназначены непосредственно для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, прохода покупателей, а иные помещения учету в расчете площади торгового объекта не подлежат.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (Апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2019 г. № 18-АПА19-72) и Шестого кассационного суда общей юрисдикции (Кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 26 октября 2023 года № 88А-25042/2023), магазин является одним из видов торговых объектов по смыслу статьи 378.2 НК РФ, при этом при исчислении площади, предназначенной для использования или фактически используемой в целях размещения торгового объекта, учитывается как помещения, которые предназначены непосредственно для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, прохода покупателей, так и складские помещения, предназначенные для обеспечения бесперебойной торговли данного торгового объекта.

Соответственно, помещения, предназначенные для обеспечения деятельности торговли, подлежат учету при определении общей площади помещений, используемых под торговую деятельность.

Установив, что представленные административным ответчиком акты обследования не дают представления о критериях, по которым площадь магазинов, по определению включающих в себя не только торговые, но и иные площади, отнесена к торговым площадям (наличие торгового оборудования, предназначенного и используемого для обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров), фотографии не содержат привязки к конкретным помещениям, площадь магазина автозапчастей «Кунцево», установленная в результате обследования, превышает площадь, арендуемую индивидуальным предпринимателем Овсянниковым А.Н., суд первой инстанции пришел к выводу о невозможности признания акта обследования в качестве доказательства, достоверно подтверждающего использование более 20 процентов площади здания для размещения торговых объектов в значении, применяемом в пункте 4 статьи 2 Федерального закона от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», пункте 14 Национального стандарта.

Вместе с тем, как указано выше, акты обследования в силу положений главы 6 КАС РФ не могут являться единственно возможными доказательствами по делу

об оспаривании перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Административный истец, не отрицая факта размещения в здании торговых объектов, в частности магазина «Магнит» (АО «Тандер»), магазина «Клумба» (ООО «Бизнес-Групп») и магазина «Кунцево» (ИП Овсянников А.Н.), утверждает, что в целях, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ, используется площадь 673 кв. м., что составляет 17,4% от общей площади спорного здания (3869,8 кв.м.).

В подтверждение своих доводов о несоответствии спорного здания критериям торгового центра (комплекса) обществом с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН» также представлены договоры аренды, действовавшие на момент принятия оспариваемого нормативного правового акта, в частности:

- договор аренды от 25 апреля 2017 года № КзФ/27341/17, заключенный с акционерным обществом «Тандер» в отношении части нежилого помещения и нежилых помещений общей площадью 862 квадратного метра для осуществления хозяйственной деятельности в соответствии с предназначением здания;

договор аренды от 1 сентября 2023 года № 8, заключенный с индивидуальным предпринимателем Овсянниковым А.Н. в отношении части нежилого помещения общей площадью 38 квадратных метров;

договор аренды от 29 июня 2022 года, заключенный с обществом с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» в отношении части нежилого помещения общей площадью 191,56 квадратных метров для ведения предпринимательской деятельности;

договор аренды от 5 августа 2021 года № 05/08/21, заключенный с обществом с ограниченной ответственностью «АйДи Коллект» в отношении части нежилого помещения общей площадью 968,4 квадратного метра для использования в качестве офисных помещений.

В материалах реестрового дела, открытого 29 октября 2020 года, содержится дополнительное соглашение от 12 июля 2023 года к договору от 25 апреля 2017 года № КзФ/27341/17, в котором указано на использование арендуемого объекта для организации розничной торговли продовольственными товарами, иными сопутствующими смешанными группами товаров, в том числе алкогольной и спиртосодержащей продукцией, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений для производства, приготовления и продажи хлебобулочных изделий собственного производства, напитков, готовых к непосредственному употреблению с возможностью размещения необходимого производственного оборудования, для оказания услуг, организации фармацевтической деятельности.

По информации, предоставленной административному истцу арендаторами площадей в здании по состоянию на 30 октября 2023 года:

акционерным обществом «Тандер» (магазин «Магнит») для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, прохода покупателей используется 603 квадратных метра, 259 квадратных метров используются для приемки и хранения товаров и помещения для подготовки товаров к продаже (приемочные, разгрузочные, кладовые, охлаждающие камеры, помещения подготовки товаров к продаже, фасовочные, комплектовочные отдела заказов); подсобных помещений (помещений для тары, инвентаря, контейнеров); административных и бытовых помещений (комната администратора и бухгалтерии, помещение для отдыха и приема пищи персонала); технических помещений (письмо от 15 марта 2024 года № 127);

индивидуальным предпринимателем Овсянниковым А.Н. (магазин

автозапчастей «Кунцево») для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, прохода покупателей используется вся арендуемая им площадь 38 квадратных метров (письмо от 22 марта 2024 года);

обществом с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (магазин «Клумба») для этих целей используется 32 квадратных метра, 159,56 квадратного метра составляет площадь административных, складских для сборки и хранения интернет-заказов, технических помещений (письмо от 19 марта 2024 года № 6).

Согласно сведениям, предоставленным по запросу суда Государственной инспекцией Республики Татарстан по обеспечению государственного контроля за производством, оборотом и качеством этилового спирта, алкогольной продукции и защите прав потребителей, акционерному обществу «Тандер» выдана лицензия на торговый объект, расположенный в спорном здании, при этом площадь торгового объекта составляет 862 квадратных метра.

При этом к заявлению о внесении изменений в лицензию заявителем был представлен технический паспорт на нежилое помещение (часть здания), составленный обществом с ограниченной ответственностью «Кадастровое дело» по состоянию на 10 июля 2017 года, который содержит сведения о наличии на втором этаже здания торгового зала площадью 723,5 квадратного метра, а также помещений с наименованиями: «тамбур», «коридор», «эл.щитовая», «склад алкоголя», «кабинет директора», «склад химии», «фасовочная», «санузел», «МУИ», «подсобное помещение», «комната персонала», площадь которых в сумме составляет 135,4 квадратного метра.

Доводы административного истца о том, что в 2023 году арендатором помещений второго этажа проведена перепланировка, в результате которой площадь торгового зала сократилась до 603 квадратных метров, что зафиксировано приложением № 3 к дополнительному соглашению от 12 января 2023 года к договору аренды от 25 апреля 2017 года № КзФ/27341/17, не могут быть приняты во внимание, поскольку, как следует из пояснений представителя административного истца в суде первой и апелляционной инстанции, техническая инвентаризация объекта после перепланировки не осуществлялась, изменения в сведения ЕГРН о реконструкции спорного объекта недвижимости не вносились.

Соответственно, заключив договор аренды и указав площадь 862 кв.м. для использования при реализации розничной продажи алкогольной продукции, стороны договора определили разрешенное использование соответствующей части спорного объекта недвижимости.

Вывод суда первой инстанции о том, что договор аренды и представленная Государственной инспекцией Республики Татарстан по обеспечению государственного контроля за производством, оборотом и качеством этилового спирта, алкогольной продукции и защите прав потребителей информация не могут быть приняты судом в качестве обоснования законности включения спорного здания в Перечень по признаку фактического использования является ошибочным, противоречит приведенной выше правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2022 года N 5-КАД22-3-К2).

Таким образом, при подсчете площади, помещений в составе спорного здания, фактически используемых в целях размещения торговых объектов, подлежит площадь помещений, переданных по договору аренды: с АО «Тандер» (магазин «Магнит») - 862 кв.м., с ИП Овсянниковым А.Н. (магазин автозапчастей «Кунцево») - 38 кв.м., с ООО «Бизнес Групп» (магазин «Клумба») - используется 32 кв.м., что в сумме составляет 932 кв.м. и 24,08% от общей площади спорного

здания (3869,8 кв.м.).

Кроме того при подсчете площади помещений, фактически используемых в целях размещения объектов, соответствующих критериям ст. 378.2 НК РФ, подлежит и площадь помещений, используемых в целях размещения офисов.

Как было указано выше, данный подход соответствует правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 ноября 2018 г. N 11-АПГ18-18), в силу которой особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости на территории Республики Татарстан установлена только в отношении торговых центров (комплексов) (по площади и численности населения), следовательно, в отношении иных видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, применяются положения статьи 378.2 НК РФ без особенностей.

Как установлено судом и следует из материалов административного дела, по договору аренды от 5 августа 2021 года № 05/08/21, заключенному между ООО «С КОЛЛЕКШН» и обществом с ограниченной ответственностью «АйДи Коллект» передана часть нежилого помещения общей площадью 968,4 кв.м. (составляет 25,03% от общей площади спорного здания (3869,8 кв.м.)) для использования в качестве офисных помещений, что в полной мере соответствует критериям ст. 378.2 НК РФ.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия приходит к выводу, что спорное здание соответствует критериям, установленным статьей 378.2 НК РФ, поскольку 932 кв.м. на дату принятия Перечня на 2024 год фактически использовалось в целях размещения торговых объектов, что составляет более 20% от общей площади здания; также 968,4 кв.м. использовалось в целях размещения офисов.

При таких обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу, что спорное здание на дату принятия Перечня на 2024 год фактически использовалось в целях размещения объектов торговли и офиса.

Следовательно, на дату определения Перечня на 2024 год включение спорного здания в Перечни не противоречит закону и не нарушает прав административного истца как плательщика налога на имущество.

Вопреки доводам административного истца, обстоятельства, установленные в рамках ранее рассмотренных административных дел по административным исковым заявлениям ООО «С КОЛЛЕКШН» об оспаривании Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в части спорного здания, не имеют преюдициального значения для рассмотрения настоящего спора, поскольку судебный акт принят по иным фактическим обстоятельствам.

Согласно положениям пункта 2 части 1 статьи 309 КАС РФ, по результатам рассмотрения апелляционных жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по административному делу новое решение.

В соответствии с частью 2 статьи 310 КАС РФ, одним из оснований для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Принимая во внимание, что здание с кадастровым номером 16:50:140209:28 на момент утверждения Перечня на 2024 год признается фактически используемым в целях размещения торговых объектов, офисов, т.е. соответствующим критериям, установленным в статье 378.2 НК РФ, соответственно данный объект недвижимости обоснованно включен в оспариваемый Перечень, в связи с чем оснований для удовлетворения требований ООО «С КОЛЛЕКШН» не имеется.

При таких обстоятельствах обжалуемое решение является незаконным, основанным на неправильном применении законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, подлежит отмене с принятием по данному административному делу нового решения об отказе в удовлетворении административного искового заявления в полном объеме.

Судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции, руководствуясь статьями 309-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Верховного Суда Республики Татарстан от 3 мая 2024 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении административного искового заявления Общества с ограниченной ответственностью «С КОЛЛЕКШН» о признании не действующим со дня принятия пункт 464 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 – отказать.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение шести месяцев в кассационном порядке в Шестой кассационный суд общей юрисдикции (город Самара) по правилам, установленным главой 35 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, через Верховный Суд Республики Татарстан.

Мотивированное апелляционное определение составлено 3 сентября 2024 г.

Председательствующий

Судьи

