



дело № За-391/2024  
16OS0000-01-2024-000687-22

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

18 сентября 2024 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего – судьи Верховного Суда Республики Татарстан Сафиной М.М. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шаповаловой Т.Е. с участием прокурора прокуратуры Республики Татарстан Чуркина Д.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Ежкова Эдуарда Геннадьевича, Ежкова Григория Геннадьевича к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 488 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:

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.

В настоящее время Перечень действует с учетом изменений, внесенных в него распоряжениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 декабря 2023 года № 2741-р, от 15 января 2024 года № 14-р, от 27 марта 2024 года № 788-р, от 3 июня 2024 года № 1548-р, от 3 июля 2024 года № 2045-р, от 23 августа 2024 года № 2545-р.

В пункте 488 Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, значится объект недвижимости с кадастровым номером 16:52:070101:5757, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, проспект Московский, дом 131/6.

Индивидуальные предприниматели Ежков Э.Г., Ежков Г.Г., являющиеся собственниками данного объекта недвижимости, обратились в суд с административным исковым заявлением о признании недействующими названного пункта, 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 данный объект не входит в категорию торговых центров (комплексов).

В судебное заседание Ежков Э.Г., Ежков Г.Г., надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, не явились, от представителя административных истцов Набиуллиной Г.В. поступило ходатайство о рассмотрении дела без их участия.

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

Министерство юстиции Республики Татарстан, Исполнительный комитет муниципального образования «город Набережный Челны» Республики Татарстан, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, представителей для участия в судебном заседании не направили.

Выслушав представителя административного ответчика, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, заслушав заключение прокурора, полагавшего административное исковое заявление не подлежащим удовлетворению, оценив нормативный правовой акт на его соответствие федеральным законам и другим нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

Пунктом «и» части первой статьи 72 Конституции Российской Федерации установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Пунктом 67 части 1 статьи 44 Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» в круг полномочий органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения включено решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов и сборов.

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

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<sup>2</sup> названного Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Кодекса.

Решением Городского совета муниципального образования «город Набережные Челны» от 22 октября 2015 года № 2/11 «О налоге на имущество физических лиц» установлен налог на имущество физических лиц на территории муниципального образования «город Набережные Челны», в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого Перечня, налоговая база определена исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения. 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, с 2018 года установлена налоговая ставка в размере 2,0 процента, в то время как в отношении прочих объектов налогообложения налоговая ставка составляет 0,5 процента.

В силу положений пункта 3 статьи 346.11 Налогового кодекса Российской Федерации в отношении имущества, используемого для предпринимательской деятельности и включенного в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Кодекса, не предусмотрено освобождение от обязанности по уплате налога на имущество физических лиц при применении упрощенной системы налогообложения индивидуальными предпринимателями.

Пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации предписано не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу определять на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 этой же статьи, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации 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; жилых помещений, 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.

По смыслу пунктов 3 и 4 статьи 378.2 Кодекса административно-деловым и торговым 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:

- здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

- здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения или в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. При этом:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения или 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) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, делового, административного или коммерческого назначения, признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Как следует из пункта 4.1 статьи 378.2 Кодекса, отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам, признается одновременно как административно деловой центр, так и торговый центр (комплекс), если такое здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

При этом 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.

Фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (пункт 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

Частью 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» (далее – Закон Республики Татарстан) в действующей редакции установлено, что 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.

Полномочиями по утверждению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан, наделен орган исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченный в области имущественных отношений (часть 2 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан), каковым в силу постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 августа 2007 года № 407 является Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

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

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

(постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896);

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

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

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 30 января 2024 года № 8-О-Р «О разъяснении Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 46-П по делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации» специфика отношений, связанных с формированием перечней объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, предполагает необходимость осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации сбора определенных данных об объектах недвижимого имущества до внесения конкретных объектов в перечни.

Согласно пояснениям представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан объект недвижимости с кадастровым номером 16:52:070101:5757 включен в оспариваемый Перечень в связи с наличием более 20 процентов его общей площади, фактически используемых в целях размещения торговых объектов.

Проверяя законность включения данного объекта недвижимости в оспариваемый Перечень, суд принимает во внимание, что по сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, спорный объект поставлен на государственный кадастровый учет 14 мая 2012 года как здание нежилого назначения с наименованием «магазин» площадью 2 048, 7 квадратного метра.

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:52:070101:229. На момент принятия оспариваемого Перечня земельный участок имел вид разрешенного использования «под магазин», который в результате исправления технической ошибки 4 сентября 2024 года изменен на вид разрешенного использования «под пристроенным магазином».

Согласно выписке из технического паспорта на здание магазина от 7 июля 2006 года, составленного Межрайонным филиалом № 8 Республиканского государственного унитарного предприятия «Бюро технической

инвентаризации» Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, объект недвижимости имеет встроенную часть (проспект Московский, дом 131/6) и пристроенную часть (проспект Московский, дом 133).

Экспликация к поэтажному плану содержит сведения о наличии помещений торгового назначения с наименованиями «торговое», «торговый зал», основная площадь которых составляет 826,6 квадратного метра. Вспомогательная площадь торгового назначения (лестничная клетка, коридор, подсобная, душевая, комната приема пищи, кухня, туалет, дебаркадер, тамбур, кладовка) составляет 493,7 квадратного метра. В здании также имеются помещения с назначением «предприятия общественного питания», основная площадь которых составляет 59,4 квадратного метра (кафе), вспомогательная площадь – 4,7 квадратного метра (туалет). Основная площадь помещений складского назначения составляет 542,2 квадратного метра (склады, холодильники), основная площадь канцелярского назначения – 122,1 квадратного метра (кабинеты).

8 июля 2016 года обществом с ограниченной ответственностью «Кадастровое дело» сформирован технический паспорт на нежилое помещение № 1100 площадью 612,3 квадратного метра, из которых 472,2 квадратного метра составила площадь торгового зала, 140,1 – вспомогательная площадь торгового назначения.

13 марта 2019 года Набережночелнинским филиалом акционерного общества «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан» сформированы технические паспорта на встроенные нежилые помещения № 1001 в многоквартирном жилом доме площадью 329,2 квадратного метра (в том числе 241,2 – основная площадь торгового назначения, 88 квадратных метров – вспомогательная площадь того же назначения) и на пристроенную часть (здание магазина) площадью помещений 1 964,9 квадратного метра (в том числе 1 542,8 квадратного метра – основная площадь торгового назначения, 260,3 квадратного метра – вспомогательная площадь торгового назначения, 143,4 квадратного метра – основная площадь помещений складского назначения, 11,9 квадратного метра – вспомогательная площадь складского назначения, 6,5 квадратного метра – основная площадь канцелярского назначения («кабинет»).

Как видно из материалов реестрового дела объекта недвижимости, в связи с проведением внутренней перепланировки помещений из технического паспорта от 7 июля 2006 года сформированы технический план от 30 ноября 2016 года, которым зафиксирован выдел части здания площадью 612,3 квадратного метра; технический план от 6 июля 2018 года, которым зафиксировано образование новой части здания площадью 310 квадратных метров; технический план от 19 октября 2020 года, закрепивший образование части здания площадью 111,2 квадратного метра.

Вид фактического использования спорного объекта недвижимости определен Комиссией по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения, созданной распоряжением Министерства земельных и

имущественных отношений Республики Татарстан от 29 сентября 2017 года № 2196-р.

Так, 27 октября 2023 года на заседании комиссии утвержден план-график проведения обследования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории города Казани, в который включено обследование здания с кадастровым номером 16:52:070101:5757 на предмет фактического использования, сформированы рабочие группы по проведению обследований (протокол заседания № 2).

20 октября 2023 года рабочей группой проведено обследование объекта недвижимости с кадастровым номером 16:52:070101:5757. Результаты зафиксированы в акте обследования, согласно которому по результатам осмотра установлено наличие торговой площади на первом этаже: 550 квадратных метров (магазин «Магнит косметик»), 500 квадратных метров (магазин «Пятерочка»), 300 квадратных метров (пекарня «Своя пекарня»). Как следует из содержания акта обследования, информация о собственниках помещений и размеры занимаемых помещений установлены со слов арендаторов (сотрудников), площадь, отведенная под торговлю и объекты общественного питания, составляет более 2 000 квадратных метров или более 29 процентов от общей 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 16:52:070101:5757, принято решение рекомендовать Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан определить вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений как торгового центра (комплекса).

Критически оценивая содержание акта обследования, который не содержит исчерпывающей информации о конкретных помещениях, размерах площадей, результатах и средствах измерений, фототаблиц с привязкой к помещениям, суд принимает во внимание, что составленный в установленном порядке акт уполномоченного органа не может являться единственным доказательством по делу (апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2022 года № 5КАД22-3-К2). Наряду с этими сведениями в обоснование вывода, сделанного по результатам обследования в целях определения вида фактического использования, могут быть положены иные доказательства (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30 мая 2024 года № 1141-О, апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 5 июня 2019 года № 5-АПА19-32).

Так, по сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости на момент рассмотрения дела, в отношении спорного объекта недвижимости зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде аренды:



в пользу общества с ограниченной ответственностью «Табын» сроком действия с 30 октября 2023 года по 10 октября 2033 года на основании договора аренды нежилого помещения от 11 октября 2023 года № 20-2023/А;

в пользу общества с ограниченной ответственностью «Стиль» сроком действия с 27 ноября 2020 года по 31 декабря 2030 года на основании договора аренды от 9 сентября 2020 года № 2020.09.09-2/01 ЭВ;

в пользу акционерного общества «Тандер» сроком действия с 18 июля 2018 года на 10 лет на основании договора аренды недвижимого имущества с оборудованием от 28 марта 2016 года № НчФ/15544/16 и дополнительных соглашений к нему от 22 декабря 2016 года, от 23 сентября 2020 года, от 20 апреля 2022 года;

в пользу общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» сроком действия с 13 июня 2012 года по 12 июня 2030 года на основании договора субаренды нежилого помещения от 26 января 2012 года № П-6/119 и дополнительных соглашений к нему от 8 декабря 2022 года и от 19 октября 2023 года;

в пользу закрытого акционерного общества «Икс 5 Недвижимость» сроком действия с 13 июня 2012 года на 18 лет на основании договора аренды нежилого помещения от 26 октября 2011 года № 28-АД/3 и дополнительных соглашений к нему от 13 марта 2015 года, от 15 апреля 2016 года, от 4 сентября 2020 года, от 12 июля 2023 года.

Как следует из содержания вышеназванных договоров и дополнительных соглашений, в аренду закрытому акционерному обществу «Икс 5 Недвижимость» переданы нежилые помещения общей площадью 612,3 квадратных метра, которые впоследствии переданы в субаренду обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» в целях торговли непродовольственными, продовольственными и иными товарами, с возможным использованием для организации телекоммуникационных услуг, приема платежей по оплате услуг третьих лиц, размещения административных, складских, подсобных помещений, сдачи в субаренду.

В аренду акционерному обществу «Тандер» передано помещение площадью 310 квадратных метров для организации розничной торговли непродовольственными товарами, обществу с ограниченной ответственностью «Стиль» – помещению площадью 111,2 квадратного метра для целевого использования под кафе, обществу с ограниченной ответственностью «Табын» – 144,5 квадратного метра для организации розничной торговли алкогольной продукцией, пива при оказании услуг общественного питания в месте оказания таких услуг.

Помимо этого, административными истцами в материалы дела представлены сведения о сдаче в аренду до принятия оспариваемого Перечня помещений сроком на одиннадцать месяцев с возможностью его продления:

индивидуальному предпринимателю Доновой С.В. – части нежилого помещения площадью 340,9 квадратного метра для использования в целях организации складских помещений и реализации товаров непродовольственного назначения (договор от 1 февраля 2022 года № 2022.02.01(1)-2/01ЭВТД);

индивидуальному предпринимателю Шаяхметовой Л.А. – части нежилого помещения площадью 20,5 квадратного метра (в том числе 6 квадратных метров – торговая площадь, 4 квадратных метра – складская площадь) для организации парикмахерской (договор от 1 марта 2022 год № 2022.03.01(2)-2/01ЭВТД);

индивидуальному предпринимателю Кравчук Д.В. – части нежилого помещения площадью 35,4 квадратного метра для организации пункта выдачи заказов интернет-магазина (договор от 1 мая 2022 года № 2022.05.01-2/01ЭВТД);

индивидуальному предпринимателю Третьякову А.И. – части нежилого помещения площадью 40,8 квадратного метра (в том числе 5 квадратных метров – торговая площадь, 35,8 квадратного метра – складская площадь) для продажи разливного пива и сопутствующих продуктов питания (договор от 25 сентября 2023 года № 2023.09.25 – 2/01ЭВТД);

индивидуальному предпринимателю Мамонтову Е.А. – части нежилого помещения общей площадью 57 квадратных метров под кафе «Своя пекарня» (договор от 1 марта 2022 года № 2022.03.01(1) – 2/01ЭВТД).

По смыслу правового регулирования, установленного главой 30 Налогового кодекса Российской Федерации, после внесенных в нее изменений Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ, федеральный законодатель ввел использование кадастровой стоимости объектов недвижимости при расчете налоговой базы по налогу на имущество организаций с целью более справедливого распределения налоговой нагрузки, поскольку переход на кадастровую стоимость и отказ от использования остаточной балансовой стоимости при исчислении налога на имущество организаций, указанного в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, касается объектов так называемой коммерческой недвижимости, прежде всего офисно-делового и торгового назначения, которые являются высокодоходными объектами.

Таким образом, исходя из целеполагания статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации по виду разрешенного использования земельного участка подлежат включению в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, без проверки фактического использования такие здания (строения, сооружения), которые могут быть использованы в качестве офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения или как торговые объекты, объекты общественного питания и (или) бытового обслуживания, то есть такие объекты недвижимости, которые с экономической точки зрения в процессе их самостоятельной эксплуатации могут обеспечить их владельцу извлечение дохода и принесение прибыли в названных сферах общественных отношений, и именно поэтому налогообложение таких объектов регулируется законодателем в специально установленном порядке (апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2018 года № 5-АПГ18-23).

Сопоставляя установленные в ходе судебного разбирательства характеристики спорного объекта с предусмотренными статьей 378.2

Налогового кодекса Российской Федерации признаками объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, суд учитывает, что спорный объект находится на земельном участке, вид разрешенного использования предполагает размещение торгового объекта – магазина, а его наименование «магазин», указанное в Едином государственном реестре недвижимости, а также в документах технического учета (инвентаризации), предполагает размещение торговых объектов.

Документы технического учета (инвентаризации), на основании которых объект недвижимости был поставлен на государственный кадастровый учет, свидетельствуют о наличии в нем помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых предполагает размещение торговых объектов и объектов общественного питания, общей площадью свыше 43 процентов от его общей площади. При этом технические паспорта и технические планы, сформированные в процессе эксплуатации объекта, позволяют сделать вывод о последовательном увеличении доли таких площадей в общей площади объекта недвижимости, о целенаправленном выделении в нем помещений для сдачи в аренду под торговые объекты и объекты общественного питания.

Фактическое использование объекта недвижимости в целях осуществления торговой деятельности и оказания услуг общественного питания, определенное в порядке, установленном в соответствии с пунктом 9 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, подтверждается имеющимися в материалах дела сведениями о сдаче помещений в аренду.

Обстоятельство, на которое ссылаются административные истцы в обоснование своей позиции о несоответствии объекта недвижимости признакам торгового центра (комплекса) – наличие общих инженерных сетей и строительных конструкций с многоквартирным жилым домом, – при установленных фактах использования его в целях размещения торговых объектов и объектов общественного питания не является достаточным основанием для признания оспариваемого пункта Перечня недействующим.

Положениями статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в качестве объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, указаны не только торговые центры (комплексы) как отдельно стоящие здания (подпункт 1 пункта 1, пункт 4), но и нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (подпункт 2 пункта 1).

Исходя из целей налогообложения, вытекающих из положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, правовое значение для определения налоговой базы в отношении объекта недвижимого имущества имеют не столько его конструктивные особенности, позволяющие отнести его к зда-

нию или помещению в контексте положений пунктов 6, 14 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 382-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», сколько концентрация потенциально доходной недвижимости, что определяет повышенную налоговую нагрузку на соответствующий объект, способный обеспечить его владельцу извлечение дохода и принесение прибыли в названных сферах общественных отношений.

При установленных в процессе рассмотрения настоящего административного дела обстоятельствах суд не усматривает оснований для освобождения от такой нагрузки объекта, отвечающего юридически значимым признакам, предусмотренным статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, лишь на том основании, что данный высокодоходный объект имеет неразрывную физическую и технологическую связь с многоквартирным жилым домом.

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

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

#### РЕШИЛ:

в удовлетворении административного искового Ежкова Эдуарда Геннадьевича, Ежкова Григория Геннадьевича к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующим пункта 488 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.

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

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

Судья

Сафина М.М.

Справка: решение принято в окончательной форме и выполнено в виде электронного документа 1 октября 2024 года.

Судья *Од 10 24*

решение (определение) не вступило в законную силу.  
Подлинник подшит в дело

№ *3а - 391*

Верховного Суда Республики Татарстан  
Секретарь суда (судебного заседания)

*Наминова З.М.* *Саф*

Верховный Суд Республики Татарстан

ПОДПИСЬ СУДЬИ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Сафина М.М.

*Од 10 24*