



КОПИЯ

дело № За-383/2024
16OS0000-01-2024-000636-78

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

11 октября 2024 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Трошина С.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ушаковым К.Н.,

с участием прокурора Закиева Л.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Вектор-групп» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о признании недействующими пунктов Перечней объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021, 2022, 2023, 2024 годы, утвержденных распоряжениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Вектор-групп», являющееся собственником нежилого здания с кадастровым номером 16:50:050150:6870, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 61, и нежилого здания с кадастровым номером 16:50:060405:2036, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Даурская, дом 44д, обратилось в Верховный Суд Республики Татарстан с административным исковым заявлением о признании недействующими со дня принятия:

пунктов 451, 453 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее Перечень), на 2021, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 16 ноября 2020 года № 3495-р,

пунктов 248, 250 Перечня на 2022 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 ноября 2021 года № 3555-р,

пунктов 246, 247 Перечня на 2023 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25 ноября 2022 года № 3605-р,

пунктов 246, 247 Перечня на 2024 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р.

В обоснование административного иска указано, что включение вышеуказанных зданий в Перечни на 2021, 2022, 2023 и 2024 годы противоречит положениям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», так как они не входят в категорию торговых центров (комплексов). Включение этих зданий в Перечни нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку возлагает на него обязанность по уплате налога на имущество в большем размере (том № 1, л.д. 5-11).

Представитель административного истца Кононова О.М. в судебном заседании административный иск поддержала по основаниям, подробно изложенным в административном исковом заявлении и письменном пояснении (том № 1, л.д. 5-11, том № 5, л.д. 251).

Представитель административного ответчика Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, заинтересованного лица Кабинета Министров Республики Татарстан Шагеев Т.Ш. в судебном заседании административный иск не признал, пояснив, что здания с кадастровыми номерами 16:50:050150:6870, 16:50:060405:2036 были включены в Перечни на 2021-2024 годы как торговые центры на том основании, что один из видов разрешенного использования земельных участков, на котором расположены здания, предусматривает размещение торговых помещений. Вид фактического использования зданий административным ответчиком не определялся.

Заинтересованное лицо - Министерство юстиции Республики Татарстан, надлежащим образом извещенное о дне, времени и месте рассмотрения дела, представителя для участия в судебном заседании не направило. В письменных пояснениях изложило свою позицию о соблюдении при принятии оспариваемых распоряжений требований нормативных правовых актов, устанавливающих полномочия Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, порядка издания и введения в действие нормативных правовых актов в части государственной регистрации и официального опубликования (том № 1, л.д. 144-145).

Прокурор Закиев Л.А. в судебном заседании дал заключение о наличии оснований для удовлетворения административного иска в части признания недействующими со дня принятия пунктов 453, 250, 247, 247 Перечней соответственно на 2021, 2022, 2023, 2024 годы, то есть в части включения в них здания с кадастровым номером 16:50:060405:2036, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Даурская, дом 44д. В остальной части заявленных требований дал заключение о необходимости отказа в удовлетворении административного иска.

Выслушав участников процесса, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, оценив нормативные правовые акты на их соответствие

федеральным законам и другим нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд приходит к следующему.

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

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

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

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

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

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

Решением Казанской городской Думы от 20 ноября 2014 года № 3-38 «О налоге на имущество физических лиц» установлен налог на имущество физических лиц на территории муниципального образования города Казани с определением налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, а также налоговой ставки в размере 2 процентов в отношении объектов налогообложения включенных в перечень объектов недвижимого имущества, определяемый уполномоченным органом

исполнительной власти Республики Татарстан в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в то время как в отношении прочих объектов налогообложения налоговая ставка составляет 0,5 процента (подпункты 4, 5 пункта 1).

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

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных данной статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них; нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

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

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

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 21 ноября 2014 года № 896 утвержден Порядок формирования, ведения, утверждения и опубликования Перечня, согласно которому в Перечень включаются объекты недвижимого имущества, указанные в части 1 статьи 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ (пункт 2).

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

Как следует из материалов дела, распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 16 ноября 2020 года № 3495-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 25 ноября 2020 года за № 7027, в тот же день опубликованным на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>, утвержден Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год.

В настоящее время этот Перечень действует с учетом изменений, внесенных в него распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 4 декабря 2020 года № 3814-р.

В пункте 451 этого Перечня в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, значится здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 61, в пункте 453 - здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Даурская, дом 44д (том № 1, л.д. 188-196, 231, 232, 197-199, том № 5, л.д. 144-145).

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 22 ноября 2021 года № 3555-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 29 ноября 2020 года за № 8219, в тот же день опубликованным на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>, утвержден Перечень на 2022 год, в пункте 248 которого значится здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870, в пункте 251 - здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036 (том № 1, л.д. 200-209, 233, том № 5, л.д. 144-145).

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25 ноября 2022 года № 3605-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 7 декабря 2022 года за № 10149, в тот же день опубликованным на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>, утвержден Перечень на 2023 год, в пункте 246 которого значится здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870, в пункте 247 - здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036 (том № 1, л.д. 210-219, 234, том № 5, л.д. 144-145).

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Татарстан 13 декабря 2022 года за № 11911, в тот же день опубликованным на официальном портале правовой информации Республики Татарстан <http://pravo.tatarstan.ru>, утвержден Перечень на 2024 год, в пункте 246 которого значится здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870, в пункте 247 - здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036 (том № 1, л.д. 220-230, 235, том № 5, л.д. 144-145).

Таким образом, распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 16 ноября 2020 года

№ 3495-р, от 22 ноября 2021 года № 3555-р, от 25 ноября 2022 года № 3605-р, от 28 ноября 2023 года № 3366-р об утверждении Перечней на 2021, 2022, 2023, 2024 годы соответственно, приняты уполномоченным органом в пределах его компетенции, с соблюдением порядка принятия данных нормативных правовых актов, введения их в действие, в том числе правил регистрации и опубликования.

Между тем доводы административного истца о том, что нежилое здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Даурская, дом 44д, не относится к объектам недвижимого имущества, указанным в подпунктах 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, заслуживают внимания.

Как следует из содержания оспариваемых распоряжений, критериями для включения объекта с кадастровым номером 16:50:060405:2036 в Перечни послужили обстоятельства, предусмотренные статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций», то есть здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036 отнесено к категории торговых центров (комплексов) площадью свыше 2 000 квадратных метров и расположенных на территории населенного пункта с численностью населения более 145 тысяч человек.

Обращаясь к доводам административного истца о необоснованном отнесении здания к категории торговых центров (комплексов), суд исходит из положений пункта 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

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

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В пунктах 453, 250, 247, 247 Перечней соответственно на 2021, 2022, 2023, 2024 годы в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, указано здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036, расположенное по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Даурская, дом 44д.

Здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036, поставленное на государственный кадастровый учет 20 ноября 2017 года, состоящее из 7 этажей, имело и имеет наименование «Многоуровневый паркинг со встроенными торговыми помещениями, входящий в состав жилого комплекса по ул. Даурская - А.Кутуя в Советском районе г. Казани», площадь его составляет 16 094 кв.м, собственником здания является ООО «Вектор-групп», право собственности зарегистрировано 21 октября 2021 года (том № 2, л.д. 23-28, 33).

Единый государственный реестр недвижимости не содержит сведений о нахождении в пределах указанного здания каких-либо нежилых помещений, поставленных на государственный кадастровый учет (том № 2, л.д. 23-28).

Нежилое здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036 расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:060405:2608, образованном путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:50:060405:792 и поставленном на государственный кадастровый учет 17 сентября 2019 года с видом разрешенного использования «Торговые объекты за исключением рынков, автомобильные стоянки, гаражи, паркинги на отдельном земельном участке».

По состоянию на 16 ноября 2020 года был установлен вид разрешенного использования «Под иными объектами специального назначения, торговые объекты, за исключением рынков, автомобильные стоянки, гаражи, паркинги на отдельном земельном участке».

В результате исправления технической ошибки в ЕГРН 27 марта 2021 года вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:060405:2608 изменен на «Торговые объекты, за исключением рынков, автомобильные стоянки, гаражи, паркинги на отдельном земельном участке». Этот вид разрешенного использования земельного участка был и по состоянию на 25 ноября 2022 года, 28 ноября 2023 года.

7 мая 2024 года по заявлению директора ООО «Вектор-групп» вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:060405:2608 был изменен на «Хранение автотранспорта, магазины, обеспечение занятий спортом в помещениях» (том № 1, л.д. 251, том № 2, л.д. 29-32).

Последняя техническая инвентаризация здания проводилась в 2017 году, по результатам которой составлен технический паспорт здания по состоянию на 21 августа 2017 года (том № 5, л.д. 211-250).

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

на 1 этаже – 14 торговых помещений, суммарная площадь которых с наименованием «торговое помещение» составляет 1 907,1 кв.м из общей площади здания равной: по данным технического паспорта 15 664,3 кв.м, по данным ЕГРН - 16 094 кв.м.

При этом суммарная площадь этих торговых помещений составляет лишь 11,8% от общей площади здания, указанной в выписке из ЕГРН.

По сведениям технического паспорта от 14 марта 2018 года произведена техническая инвентаризация нежилого помещения №Ч32 (не состоящего на государственном кадастровом учете), общей площадью 526,4 кв.м, которое состоит из совокупности помещений, в том числе торгового зала площадью 453,5 кв.м (том № 5, л.д. 152-159).

По сведениям, предоставленным административным истцом, в здании с кадастровым номером 16:50:060405:2036 имеются помещения, которые арендуются субъектами предпринимательской деятельности с целью ведения торговли, оказания услуг общественного питания и размещение офисов, именно:

ИП Люев М.Т., договор Д44ДА-12/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 62,2 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 13-26),

ИП Додаров Р.Р., договор Д44ДА-13/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 9 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 27-40),

договор Д44ДА-10/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 25,5 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 41-54),

ИП Бабаев А.Р., договор Д44ДА-12/1/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 63,3 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 69-86),

самозанятый Камалиев Р.Ф., договор Д44ДА-18/3/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 7 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 87-100),

ИП Малков В.Н. (до 14 февраля 2023 года ИП Усова Т.А.), договор Д44ДА-2/21 от 1 апреля 2022 года, арендуемая площадь 75,3 кв.м для размещения офиса (том № 3, л.д. 2-3, 4, том № 3, л.д. 101-119, 120),

ИП Ганеев А.С., договор Д44ДА-25/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 42,2 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 121-134),

ООО «Вектор финансов», договор Д44ДА-34/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь 49 кв.м для размещения офиса (том № 3, л.д. 2-3, 4, том № 3, л.д. 135-148),

ООО «Центр производственных решений» (с 1 октября 2022 года до 1 мая 2023 года ООО «Стехстрой»), договор Д44ДА-4/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 107,6 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 159-171, 172),

ИП Низамов Т.Р., договор Д44ДА-5/23 от 1 сентября 2023 года, арендуемая площадь под торговлю 36,9 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 173-186),

ИП Гаязов Б.Х., договор Д44ДА-1/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 57,9 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 205-218),

ООО «Чиста Су», договор Д44ДА-18/4/22 от 1 ноября 2022 года, арендуемая площадь под торговлю 1 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, 5, том № 4, л.д. 20-37),

ООО «Глобус Маркет» (с 16 октября 2020 года до 1 февраля 2024 года ООО «Максим»), договор Д44Д-11/217/20 от 16 декабря 2020 года, арендуемая площадь под торговлю 69,2 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, том № 4, л.д. 35-46, 47-48),

ООО «Агроторг» договор П792-Ч1/2036/20 от 16 февраля 2018 года, арендуемая площадь под торговлю магазина «Пятерочка» 526,4 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, том № 4, л.д. 51-64, 65-71),

Минуллина В.Р., договор Д44ДА-Ч.31/183/23 от 14 января 2023 года, арендуемая площадь под оказание услуг общественного питания 93,6 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, том № 4, 72-81),

ИП Кошелев И.И., договор Д44ДА-1434/23 от 9 марта 2023 года, арендуемая площадь под торговлю 96,6 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, том № 4, л.д. 82-101),

ООО «Сырная Лавка Сернурского Сырзавода», договор № 44ДА-1448/22 от 10 апреля 2023 года, арендуемая площадь под торговлю 53 кв.м (том № 3, л.д. 2-3, 4, том № 4, л.д. 102-120).

Также суд считает необходимым учесть в качестве помещения, используемого под торговлю и офис, помещение площадью 188,2 кв.м, которое арендовало ООО «Филуэт РС» по договору № 44Д-Ч.31/183/20 от 14 декабря 2020 года до 13 января 2023 года (целевое назначение арендуемого помещения согласно пункту 1.5 договора – для размещения офиса, магазина, представительства и подсобного помещения). Об использовании данного помещения, в том числе с целью ведения торговой деятельности свидетельствуют условия договора, согласованного сторонами о месте размещения наружной рекламы арендатора с наименованием «Центр продаж», требования к оформлению торговой вывески (приложение № 4 к договору аренды, пункт 12 технической спецификации к договору аренды) (том № 5, л.д. 74-88, 104).

Таким образом, площадь помещений, расположенных в здании с кадастровым номером 16:50:060405:2036, используемых в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и офисов по вышеуказанным договорам аренды, составляет не более 1538,6 кв.м, что составляет 9,6% от общей площади здания, составляющей 16 094 кв.м.

Каких-либо сведений об иных помещениях, расположенных в здании с кадастровым номером 16:50:060405:2036, подпадающих под признаки, указанные в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, принятыми в ходе рассмотрения дела мерами судом не установлено.

Технический паспорт здания, составленный по состоянию на 21 августа 2017 года, содержащий в себе сведения о наличии в здании торговых помещений суммарной площадью 1 907,1 кв.м, а также технический паспорт от 14 марта 2018 года, составленный в отношении нежилого помещения №Ч32 (не состоящего на государственном кадастровом учете), общей площадью 526,4 кв.м, не может служить доказательством правомерности включения здания с кадастровым номером 16:50:060405:2036 в Перечни на 2021, 2022, 2023, 2024 годы, поскольку совокупная площадь торговых помещений, указанных в этих технических паспортах, также составляет менее 20 % от общей площади здания.

Доказательств расположения в здании помещений, имеющих назначение «торговые», а также иных помещений, относящихся к категориям, указанным в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, административным ответчиком не представлено, в материалах административного дела не содержится (том № 6, л.д. 1-252, том № 7, л.д. 1-260, том № 8, л.д. 1-128, том № 9, л.д. 1-270, том № 10, л.д. 1-252, том № 11, л.д. 1-214, том № 12, л.д. 1-217, том № 13, л.д. 1-259, том № 14, л.д. 1-230, том № 15, л.д. 1-70).

Не оспаривал данный факт в судебном заседании и представитель административного ответчика, пояснив, что Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан включило в Перечни здание с кадастровым номером 16:50:060405:2036 исключительно в связи с расположением этого здания на земельном участке, имеющем одним из видов разрешенного использования, предусматривающий размещение торговых помещений.

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

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

Сведений о внесении каких-либо изменений в документы технического учета (инвентаризации) об объекте недвижимости в юридически значимый период представленные суду архивные материалы органов технической инвентаризации и кадастровые дела объекта недвижимости не содержат (том

№ 6, л.д. 1-252, том № 7, л.д. 1-260, том № 8, л.д. 1-128, том № 9, л.д. 1-270, том № 10, л.д. 1-252, том № 11, л.д. 1-214, том № 12, л.д. 1-217, том № 13, л.д. 1-259, том № 14, л.д. 1-230, том № 15, л.д. 1-70).

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

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

Между тем Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан относимых и допустимых доказательств, с достоверностью подтверждающих соответствие здания с кадастровым номером 16:50:060405:2036 критериям, установленным Налоговым кодексом Российской Федерации и необходимым для включения названного объекта в Перечни, не представлено.

Исходя из вышеизложенного, отнесение здания с кадастровым номером 16:50:060405:2036 к категории зданий, назначение, разрешенное использование или наименование которых предусматривает размещение торговых объектов, общественного питания и бытового обслуживания, офисов, к категории административно-деловых центров, либо категории торговых центров (комплексов) по признакам, установленным пунктами 3, 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статьей 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ, следует считать необоснованным, а пункты 453, 250, 247, 247 Перечней на 2021, 2022, 2023, 2024 годы - несоответствующими 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 оспариваемые нормативные правовые акты имеют ограниченные сроки действия (соответственно на 2021, 2022, 2023, 2024 годы), признание отдельных его положений с момента вступления в силу решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца, предусмотренных статьей 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, поэтому суд полагает необходимым признать недействующими пункты 453, 250, 247, 247

вышеуказанных Перечней со дня принятия нормативных правовых актов - распоряжений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 16 ноября 2020 года № 3495-р, от 22 ноября 2021 года № 3555-р, от 25 ноября 2022 года № 3605-р, от 28 ноября 2023 года № 3366-р.

В отношении здания с кадастровым номером 16:50:050150:6870, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 61, судом установлено следующее.

В пунктах 451, 248, 246, 246 Перечней соответственно на 2021, 2022, 2023, 2024 годы в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, указано здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870.

Здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870, поставленное на государственный кадастровый учет 18 апреля 2018 года, состоящее из 9 этажей, имело и имеет наименование «Многоуровневый паркинг открытого типа со складскими помещениями и помещениями тех. обслуживания автомобилей на 1-ом этаже, расположенного по адресу: ул. Н.Ершова в Советском районе г. Казани», площадь его составляет 32 594,8 кв.м, собственником здания является ООО «Вектор-групп», право собственности зарегистрировано 18 октября 2021 года (том № 2, л.д. 2-7, 18).

Единый государственный реестр недвижимости не содержит сведений о нахождении в пределах указанного здания каких-либо нежилых помещений, поставленных на государственный кадастровый учет (том № 2, л.д. 2-7).

Нежилое здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870 в юридическом значимый период располагалось на земельном участке с кадастровым номером 16:50:050150:8893, поставленном на кадастровый учет 20 декабря 2019 года с видом разрешенного использования «Склады, паркинги, объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; торговые объекты: магазины оптовой торговли; специализированные торговые объекты по продаже автомобилей», снятом с кадастрового учета 14 сентября 2023 года.

После раздела земельного участка с кадастровым номером 16:50:050150:8893 нежилое здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870 расположено на земельном участке с кадастровым номером 16:50:050150:11242, поставленном на кадастровый учет 14 сентября 2023 года с видом разрешенного использования «Склады, паркинги, объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; торговые объекты: магазины оптовой торговли; специализированные торговые объекты по продаже автомобилей» (том № 1, л.д. 251, том № 2, л.д. 8-11, 12-13, 14-15, 16-17).

Последняя техническая инвентаризация здания проводилась в 2018 году, по результатам которой составлен технический паспорт здания по состоянию на 29 января 2018 года (том № 5, л.д. 164-210).

Согласно экспликации к поэтажному плану строения вышеуказанного технического паспорта сведений о наличии торговых помещений в здании не имеется.

По сведениям, предоставленным административным истцом, а также сведениям, имеющимся в ППК «Роскадастр», в здании с кадастровым номером 16:50:050150:6870 имеются помещения, которые арендуются субъектами предпринимательской деятельности, в том числе с целью ведения торговли автомобилями, а именно:

с 18 марта 2019 года до 26 февраля 2021 года – ООО «Кан Авто Эксперт-26, с 26 февраля 2021 года до 1 марта 2022 года - ООО «Кан Авто Недвижимость», с 1 марта 2022 года до 1 сентября 2023 года - ООО Кан Авто-6», с 1 сентября 2023 года до настоящего времени - ООО «Кан Авто-1».

Согласно сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности, в том числе ООО «Кан Авто Эксперт-26, ООО Кан Авто-6», ООО «Кан Авто-1» является розничная торговля легковыми автомобилями и легковыми автотранспортными средствами в специализированных магазинах.

Вышеуказанные юридические лица на основании договора № ПЛ61-ДДА-02 от 18 марта 2019 года арендовали в здании следующие помещения:

помещения № 1, 2, 12, 13, 14, общей площадью 807,3 кв.м, расположенные на 1 этаже здания,
 помещения № 1004, № 1-116, общей площадью 1 542,8 кв.м, расположенные на 3 этаже здания,
 помещения № 1004, № 1-116, общей площадью 1 542,8 кв.м, расположенные на 4 этаже здания,
 помещения № 1004, № 1-116, общей площадью 1 542,8 кв.м, расположенные на 5 этаже здания,
 помещения № 1004, № 1-116, общей площадью 1 542,8 кв.м, расположенные на 6 этаже здания,
 помещения № 1004, № 1-116, общей площадью 1 542,8 кв.м, расположенные на 7 этаже здания,
 помещения № 1004, № 1-116, общей площадью 1 542,8 кв.м, расположенные на 8 этаже здания,
 помещения № 1004, № 1-116, общей площадью 1 542,8 кв.м, расположенные на 9 этаже здания том № 2, л.д. 52-79, 80-81, 82-85, 86-89, 90, том № 4, л.д. 195-220, 221, 223, 224-225, 226-227, 228-229, 230).

Общая площадь арендуемых помещений до 1 октября 2023 года составляла 11 606,9 кв.м, а после возврата арендатором нежилых помещений № 1004, № 1-58, площадью 771,4 кв.м, расположенных на 3 этаже здания, на основании дополнительного соглашения от 1 октября 2023 года № 1/23 арендуемая площадь составила 10 835,5 кв.м.

Арендатор обязуется принять помещение и использовать его по целевому назначению и своевременно оплачивать арендную плату (пункт 2.1 договора).

В разделе 1 договора аренды «Термины и определения» в пункте 1.1.24 дано определение «Целевое назначение» – использование арендатором помещения с целью размещения автосалона.

В соответствии с пунктом 5.4.1 договора арендатор обязуется использовать помещение в соответствии с его целевым назначением. Арендатор не имеет право изменять целевое назначение в течение срока аренды без письменного согласия арендодателя.

Согласно приложению № 2 к договору аренды арендатор с даты открытия торговых предприятий в арендуемых помещениях здания обязан вести коммерческую (торговую) деятельность добросовестно и соблюдать определенные правила, в том числе и время торговли (пункты 1.1-1.4 приложения № 2 договора), пользования разгрузочной зоной и доставки товара (пункты 7.1-7.2 приложения № 2 договора) (том № 4, л.д. 195-220, 221, 223, 224-225, 226-227, 228-229, 230).

Представитель административного истца Кононова О.М. в судебном заседании не оспаривала, что арендуемые помещения 1 этажа здания с кадастровым номером 16:50:050150:6870 площадью 807,3 кв.м с момента заключения договора аренды, то есть с 18 марта 2019 года и до настоящего времени используются под автосалон, который осуществляет торговлю автомобилями. Между тем настаивала, что сами автомобили, которыми торгует арендатор в автосалоне, хранятся в арендуемых помещениях, расположенных на 3-9 этажах здания и к торговым не относятся, поскольку являются складскими помещениями для хранения товара, площадь которых не предназначена для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей, проведения с ними денежных расчетов

Суд не может согласиться с позицией административного истца о том, что арендуемые помещения, расположенные на 3-9 этажах здания (состоящие из совокупности помещений, каждое из которых в соответствии с техническим паспортом от 21 января 2018 года имеет название «машино-место», в которых хранятся автомобили, реализуемые через автосалон, расположенный на 1 этаже здания, не используются в целях размещения торгового объекта.

Понятие торгового объекта определено Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», из которых следует, что торговым объектом признается здание (часть здания), строение (часть строения), сооружение (часть сооружения), специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров, в составе которого имеются торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения.

Очевидно, что осуществление автосалоном деятельности, связанной с торговлей автомобилями, предполагает и наличие в автосалоне помещений, в которых хранится предмет торговли – автомобили, наряду с иными

помещениями (торговые залы, подсобные, административно-хозяйственные помещения). Поэтому складские помещения – машино-места, входящие в совокупную площадь аренды, в которых хранятся продаваемые автомобили, не могут рассматриваться как отдельно взятые помещения, не входящие в общую площадь здания, которая фактически используется в целях размещения торгового объекта.

Суд принимает во внимание согласованное сторонами договора аренды от 18 марта 2019 года условие о целевом использовании арендуемого помещения.

Так, согласно пункту 1.1.24 договора от 18 марта 2019 года «Целевое назначение» – использование арендатором помещения с целью размещения автосалона. Согласно пункта 5.4.1 договора арендатор обязуется использовать арендуемое помещение (не часть помещения, а всё арендуемое помещение площадью 11 606,9 кв.м) в соответствии с его целевым назначением (том № 4, л.д. 196).

Следовательно при заключении договора стороны согласовали, что вся площадь арендуемого помещения в размере 11 606,9 кв.м будет использоваться арендатором с целью размещения автосалона, поскольку каких-либо оговорок об ином целевом назначении аренды иных помещений, в том числе машино-мест, расположенных в помещениях на 3-9 этажах, договор аренды не содержит.

Арендатор не имеет право изменять Целевое назначение в течение срока аренды без письменного согласия арендодателя (пункт 5.4.1 договора) (том № 4, л.д. 199).

Не оставлено без внимания суда и то, что в дополнительном соглашении, заключенном между арендодателем ООО «Вектор-групп» и арендатором ООО «Кан Авто-1» 27 мая 2024 года, стороны в пункте 1.1.24 договора изменили определение «Целевое назначение», определив следующий порядок использования помещений:

«Целевое назначение» - использование арендатором арендуемых помещений в следующем порядке:

- помещения, расположенные на 1 этаже здания предоставляются в аренду с целью размещения автосалона;

- помещения, расположенные с 3-го по 9-ый этажи здания (машино-места) предоставляются в аренду с целью размещения и хранения транспортных средств.

Таким образом, по мнению суда, при заключении этого дополнительного соглашения от 27 мая 2024 года стороны понимали, что с 18 марта 2019 года по 26 марта 2024 года все помещения, арендуемые в здании с кадастровым номером 16:50:050150:6870 - и на 1 этаже площадью 807,3 кв.м, и на 3-9 этажах площадью 10 673,6 кв.м (1 542,8 кв.м X 8 этажей) арендовались в соответствии с определенным при заключении договора целевым назначением всех помещений, то есть с целью размещения автосалона, и только с 27 марта 2024 года стороны изменили режим целевого назначения арендуемых помещений,

расположенных на 3-9 этажах с «с целью размещения автосалона» на «с целью размещения и хранения транспортных средств».

Условие, внесенное сторонами договора в дополнительное соглашение от 27 мая 2024 года о том, что дополнительное соглашение распространяется на отношения сторон, возникшие с 18 марта 2019 года не опровергает выводы суда о фактическом использовании арендатором всех арендуемых в здании с кадастровым номером 16:50:050150:6870 помещений в юридически значимый период, то есть на момент принятия оспариваемых нормативных правовых актов, с целью размещения торгового объекта (автосалона) и не может свидетельствовать о необоснованном включении этого здания в пункты 451, 248, 246, 246 Перечней на 2021, 2022, 2023, 2024 годы.

Такой вывод суда подтверждается фактическим использованием административным истцом арендуемых помещений с целью размещения торгового объекта, совокупная площадь которых превышает 20% от общей площади здания, как в период действия первоначальных условий договора от 18 марта 2019 года ($11\,606,9 \text{ кв.м} \times 100\% / 32\,594,8 \text{ кв.м} = 35,6\%$), так и в период действия изменений, внесенных в договор аренды дополнительным соглашением от 1 октября 2023 года об уменьшении площади арендуемых помещений ($10\,835,5 \text{ кв.м} \times 100\% / 32\,594,8 \text{ кв.м} = 33,2\%$) (том № 4, л.д. 195-220, 228-229).

Следовательно, здание с кадастровым номером 16:50:050150:6870 обоснованно включено в Перечни на 2021, 2022, 2023, 2024 годы, как отвечающее критериям торгового центра, предусмотренных пунктом 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Доводы административного истца о том, что площадь помещений, предусматривающих размещение торговых объектов, не превышает 20% от общей площади этого здания не нашли своего подтверждения в судебном заседании, опровергаются материалами дела и не свидетельствуют о противоречии оспариваемых распоряжений нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

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.

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

РЕШИЛ:

административный иск общества с ограниченной ответственностью «Вектор-групп» удовлетворить частично.

Признать недействующими со дня принятия:

пункт 453 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год,

утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 16 ноября 2020 года № 3495-р,

пункт 250 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,

пункт 247 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25 ноября 2022 года № 3605-р,

пункт 247 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28 ноября 2023 года № 3366-р.

В удовлетворении административного иска в части признания недействующими пункта 451 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 16 ноября 2020 года № 3495-р,

пункта 248 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,

пункт 246 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2023 год, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25 ноября 2022 года № 3605-р,

пункт 246 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 в официальном печатном издании «Собрание законодательства Республики Татарстан» и 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 окончательном определении Верховным Судом Республики Татарстан в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции.



Решение (определение) вступило в законную силу 22.11.2024
Подлинник подшит в деле № 3а-383/2024
Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь суда (судебного заседания)

Судья

Шамфуров И.И.
Решение (определение) оставлено без изменения
определением Судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от «22» 01 2025 г.
Подлинник подшит в деле № 3а-383/2024
Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь Суда (судебного заседания)
Шамфуров И.И.

Судья

Справка, мотивированное решение представлено 20 октября 2024 года



КОШЕЛЯ ВЕРНА
подпись судьи
ответственное лицо Шамфуров И.И.
(Ф.И.О., подпись)
«03» 03 2025 г.