

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

Санкт-Петербург

7 сентября 2023 года

Судебная коллегия по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи Белоногого А.В,  
судей Ехаловой Ю.А. и Шеповаловой О.А,  
при секретаре Веселовой Н.Н,  
с участием прокурора Курышкиной О.А,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №За-40/2023 по апелляционной жалобе Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга на решение Санкт-Петербургского городского суда от 24 апреля 2023 года, которым удовлетворён административный иск Татауровой Елены Степановны, Болтовской Светланы Валерьевны, Демидовой Ольги Петровны о признании не действующим пункта 5065 Приложения к приказу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 29 декабря 2020 года № 128-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год»,

Заслушав доклад судьи Второго апелляционного суда общей юрисдикции Белоногого А.В, объяснения представителя административного ответчика, Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Гаджиева М.С, настаивавшего на доводах жалобы, представителя административных истцов – адвоката Катукова А.В, возражавшего против доводов жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Курышкиной О.А, полагавшей, что решение суда подлежит оставлению без изменения, судебная коллегия

установила:

29 декабря 2020 года Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга издан приказ №128-п (далее Приказ), пунктом 1 которого определён Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год (далее Перечень).

В пункт 5065 Перечня включён объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера Е, кадастровый номер 78:14:0007686:4194.

Второй апелляционный суд  
общей юрисдикции

Приказ с Перечнем размещены на веб-странице Комитета официального сайта Администрации Санкт-Петербурга <http://www.gov.spb.ru> 30 декабря 2020 года, то есть до начала соответствующего налогового периода.

Татаурова Е.С, Болтовская С.В, Демидова О.П. обратились в Санкт-Петербургский городской суд с административным иском заявлением, в котором просили признать не действующим пункт 5065 Перечня.

Административное исковое заявление мотивировано тем, что в указанном объекте недвижимости, включённом в оспариваемый Перечень, находятся принадлежащие на праве собственности административным истцам нежилые помещения; объект недвижимости по своему назначению, разрешённому использованию и наименованию помещений в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, не предусматривает размещения в нём офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, в связи с чем не относится к объектам недвижимого имущества, приведённым в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость; включение объекта в оспариваемый Перечень неправомерно возлагает на административных истцов обязанность по уплате налогов в завышенном размере.

Решением Санкт-Петербургского городского суда от 24 апреля 2023 года административный иск Татауровой Е.С, Болтовской С.В, Демидовой О.П. удовлетворён.

В апелляционной жалобе Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга просит состоявшее судебное решение отменить, принять новое, которым в удовлетворении административного иска отказать, ссылаясь на то, что судом первой инстанции неправильно применены нормы материального права, в связи с чем сформулирован ошибочный вывод о несоответствии недвижимого объекта требованиям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, устанавливающей условия определения налоговой базы объектов недвижимости как их кадастровой стоимости.

Относительно апелляционной жалобы административными истцами представлены возражения (том 5, л.д.93-98).

Судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, извещённых судом надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не просивших об отложении судебного заседания.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы и возражений на неё, выслушав объяснения участников процесса и заключение прокурора, судебная коллегия не находит оснований для отмены судебного решения.

С учётом положений статей 72, 76 Конституции Российской Федерации, 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

осударственной власти субъектов Российской Федерации», при рассмотрении и разрешении административного дела суд первой инстанции правильно установил, что оспариваемое правовое регулирование принято в пределах полномочий компетентного органа публичной власти – Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, с соблюдением требований законодательства к форме нормативных правовых актов.

Проверяя соответствие содержания Перечня в оспариваемой части нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд первой инстанции пришёл к выводу о неправомерности включения здания с кадастровым номером 78:14:0007686:4194 в оспариваемый Перечень.

Выводы суда признаются верными.

Налог на имущество физических лиц относится к местным налогам, в городе федерального значения Санкт-Петербурге устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации и законами указанного субъекта Российской Федерации, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и законами указанного субъекта Российской Федерации и обязателен к уплате на территории этого субъекта Российской Федерации (подпункт 2 статьи 15, абзац второй пункта 1 статьи 399 Налогового кодекса Российской Федерации).

Законом Санкт-Петербурга от 26 ноября 2014 года № 643-109 «О налоге на имущество физических лиц в Санкт-Петербурге» на территории Санкт-Петербурга введён налог на имущество физических лиц.

Согласно статье 2, пункту 6 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 26 ноября 2014 года № 643-109 «О налоге на имущество физических лиц в Санкт-Петербурге» в редакции, действовавшей на дату определения Перечня на 2021 год, налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости. Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются в отношении объектов налогообложения, включённых в перечень объектов недвижимого имущества, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в 2021 году - в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости объекта налогообложения.

В силу пункта 3 указанной статьи налоговая база в отношении объектов налогообложения, включённых в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 данного кодекса, определяется исходя из кадастровой стоимости указанных объектов налогообложения.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется с учётом особенностей, установленных данной статьёй, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них.

Пунктом 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что налоговая база определяется с учётом особенностей, установленных настоящей статьёй, как кадастровая стоимость имущества в отношении видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: нежилые помещения, назначение, разрешённое использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учёта (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 соответствии с пунктом 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации административно-деловым центром признаётся отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение) при условии если:

- оно расположено на земельном участке, один из видов разрешённого использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения (подпункт 1);
- назначение, разрешённое 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 учёта (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки (абзац второй подпункта 2);
- фактически используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки не менее 20 процентов общей площади здания (абзац третий подпункта 2).

Условия, при наличии одного из которых нежилые здания признаются торговыми центрами, определены в пункте 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации:

- здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешённого использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- 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) признаётся предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешённое использование или наименование помещений

шей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учёта (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Согласно пункту 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам, признаётся 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.

Из выписок из Единого государственного реестра недвижимости в отношении здания с кадастровым номером 78:14:0007686:4194 устанавливается, что оно имеет назначение: нежилое здание, общая площадь 5 740,9 кв.м, наименование: «гостиница с выставочной галереей», расположено по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14 литера А. В состав данного здания включены помещения, имеющие наименование и назначение: «нежилые помещения», сведения о виде разрешённого использования которых отсутствуют (том 1, л.д.105-121, том 1, л.д.171-261, том 2, л.д.79-83).

Указанное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007686:8 по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., часток 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского проспекта и Пулковского шоссе); данный земельный участок поставлен на кадастровый учёт 9 июня 2005 года; вид разрешённого использования земельного участка определён: «для размещения объектов коммерческой деятельности».

Сведения о правообладателе земельного участка отсутствуют.

Вышеуказанное здание, как пояснил представитель административного ответчика в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции, включено в оспариваемый Перечень, составление которого предусмотрено пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, по виду разрешённого использования земельного участка, на котором расположено здание.

Так, в материалы дела представлена информация, поступившая в Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга из Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, о том, что здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007686:8; вид разрешённого использования земельного участка определён: «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» (том 1, л.д.120-126, том 1, л.д.141).

Судом первой инстанции установлено, что земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007686:8 предоставлен ЗАО «Адамант» на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 2 ноября 2004 года №1797 для реализации инвестиционного проекта по строительству многофункционального культурно-досугового центра (5 очередей строительства) на основании договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 21 июня 2005 года №00/ЗК-04049 (12).

По данному договору в последующем произведена замена стороны в обязательствах на ООО «Инвестиционная компания «Пулковская», затем на ООО «Союз-строй Инвест».

Договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 21 июня 2005 года №00/ЗК-04049 (12) установлено, что приведённое описание целей использования земельного участка является окончательным, изменение условия использования участка допускается исключительно с согласия арендодателя (пункт 1.2).

Из раздела 5 данного договора следует, что в нём установлен график осуществления инвестиционного проекта.

В силу пункта 8.1 договора по завершению строительства и выполнения условий раздела 5 оформляется договор аренды земельного участка сроком на 49 лет.

В договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 21 июня 2005 года №00/ЗК-04049 (12) неоднократно вносились изменения, в том числе, в установленный в разделе 5 график осуществления инвестиционного проекта, которым очереди строительства предусматривали:

1-я очередь строительства: автовыставочные комплексы «Мерседес-Бенц» и «Порше»;

2-я очередь строительства: гостиница с выставочной галереей;

3-я очередь строительства: гостиница с выставочной галереей;

4-я очередь строительства: бизнес-центр со встроенным кинотеатром;

5-я очередь строительства: гостиница с выставочной галереей, автопаркинг на 300 машино-мест (том 3, л.д.86-143, том 3, л.д.184-213, том 3, л.д.220-240, том 3, л.д.248-259, том 4, л.д.5-29).

Вышеуказанное здание возведено в 3 очередь строительства, в отношении здания выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 7 ноября 2016 года № 78-11-42-2016 (многофункциональный культурно-досуговый центр – 3 этап: гостиница с выставочной галереей) (том 4, л.д.3-4, том 4, л.д.30-32).

В последующем земельный участок разделён на 4 земельных участка:

1) кадастровый номер 78:14:0007686:3384 (адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, участок 61),

2) кадастровый номер 78:14:0007686:3386 (адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера А),

3) кадастровый номер 78:14:0007686:3385 (адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера Б),

4) кадастровый номер 78:14:0007686:3383 (адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера Г).

Арендатор ООО «Союз-строй Инвест» отказался от подписания дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 21 июня 2005 года №00/ЗК-04049 (12) о разделе земельного участка; соответствующие изменения в договор аренды не вносились.

При этом указанный договор аренды не расторгнут.

Из сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, следует, что здание находится на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007686:8 (том 4, л.д.33-55, том 3, л.д.86-115, том 3, л.д.162-165, том 3, л.д.220).

Из представленного на запрос суда ответа из филиала ФКП «Росреестра» по Санкт-Петербургу от 12 декабря 2022 года следует, что по данным Единого государственного реестра недвижимости вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007686:8 определён: «для размещения объектов коммерческой деятельности». Данный вид разрешённого использования не изменялся (том 2, л.д.9-55).

Из письма Управления Росреестра по Санкт-Петербургу от 30 ноября 2022 года усматривается, что вид разрешённого использования земельного участка подтверждён распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 3 августа 2015 года № 3888-рк об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории. Сведения об изменении вида разрешённого использования в Единый государственный реестр недвижимости не вносились; по классификатору Росреестра вид разрешённого использования земельного участка определён: «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» (том 3, л.д.50).

Из ответа Управления Росреестра по Санкт-Петербургу от 10 апреля 2023 года на запрос суда следует, что 3 мая 2011 года на основании заявления Управления (агентства) недвижимого имущества Московского района Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга от 21 апреля 2011 года № 7814/101/11-189 осуществлён государственный кадастровый учёт изменений указанного земельного участка в части изменения вида разрешённого использования на вид «для размещения объектов коммерческой деятельности». При внесении в Федеральную государственную информационную систему Единого государственного реестра недвижимости сведений о виде разрешённого использования земельного участка по документу «для размещения объектов коммерческой деятельности» в сведения Единого государственного реестра недвижимости также включены сведения о виде использования по классификатору, утверждённому приказом Росреестра от 24 декабря 2018 года № П/0510 «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» (том 4, л.д.186-188).



Из представленного письма ППК «Роскадастр» от 29 марта 2023 года усматривается, что вид разрешённого использования земельного участка: «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров», определён на основании приказа Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге» от 1 июня 2012 года № 158.

Удовлетворяя иск Татауровой Е.С, Болтовской С.В, Демидовой О.П, суд исходил из того, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о виде разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007686:8 «для размещения объектов коммерческой деятельности», который не может служить основанием для включения здания в оспариваемый Перечень, поскольку не попадает под критерии, установленные в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, так как подразумевает под собой размещение объектов различного профиля, в том числе и объектов, назначение и использование которых не предполагает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания; при этом наименование, назначение и вид разрешённого использования помещений в здании в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и документами технического учёта (инвентаризации), их площадь, также не позволяют сделать однозначный вывод о том, что здание используется в целях делового, административного или коммерческого назначения.

Выводы суда признаются верными.

Из представленной в материалы дела справки ООО «Маяк» (том 1, л.д.24-27) следует, что по данным технической инвентаризации на 24 июня 2016 года в здании имеются встроенные нежилые помещения, в том числе, подвальные помещения, номера-студии, номера однокомнатные, технологические помещения, лестницы, коридоры, тамбуры, венткамера, мусорокамера гостиницы, тепловой пункт.

Из ведомости помещений и их площадей в здании (том 1, л.д.32-72) следует, что части помещений имеют наименование:

1 этаж - тамбур, комната, холл, гардероб, помещение уборочного инвентаря, техническое помещение, камера хранения гостиницы, мусорокамера гостиницы, помещение охраны гостиницы;

2 этаж - комната отдыха, помещение, туалет, умывальня, техническое помещение, офисное помещение (324,6 кв.м, 476,9 кв.м, 198,6 кв.м, 237,6 кв.м), комната психологической разгрузки, переговорная (44,2 кв.м, 44,1 кв.м), помещение уборочного инвентаря, коридор;

3 - 23 этажи - коридор, санузел, комната, тамбур-шлюз; по встроенным нежилым помещениям площадь номеров-студии составляет 8 585,4 кв.м, номеров однокомнатных 7 174,0 кв.м, нежилых помещений 3 186,0 кв.м, подвального помещения 14 791 кв.м, технологических помещений 285,7 кв.м, коридоров, тамбуров и лифтовых холлов 4749 кв.м.



Таким образом, исходя из данных ведомости помещений и их площадей, в здании (с учётом наименования помещений в нём) могут быть использованы непосредственно для размещения офисных помещений помещения со следующими наименованиями:

- офисное помещение: площадями 324,6 кв.м, 476,9 кв.м, 198,6 кв.м, 237,6 кв.м,

- переговорная: площадями 44,2 кв.м, 44,1 кв.м.

Следовательно, для размещения офисных помещений в здании могут использоваться помещения, общей площадью 1 326 кв.м, исходя из расчёта: 324,6 кв.м + 476,9 кв.м + 198,6 кв.м + 237,6 кв.м + 44,2 кв.м. + 44,1 кв.м = 1 326 кв.м, что в процентном соотношении от общей площади здания составляет 5,15 % (исходя из расчёта: 1 326 кв.м : 25 740,9 кв.м).

Из справки ТСН «МФК Салют 3» следует, что помещения в здании используются следующим образом:

- площадь помещений, используемых под офисы, магазины, кафе — 3186,0 кв.м, что составляет 12,38 % от общей площади Здания,

- площадь 588 гостиничных номеров (студий, 1-комнатных), используемых для постоянного и временного проживания, составляет 15 759,5 кв.м,

- площадь кладовых составляет 281,7 кв.м,

- площадь технологических помещений составляет 285,7 кв.м,

- площадь холлов, тамбуров и лестниц составляет 4749 кв.м,

- площадь подвала составляет 1 479,1 кв.м. (том 4, л.д.105).

Таким образом, для размещения помещений в здании, используемых под офисы, магазины, кафе, исходя из представленных ТСН «МФК Салют 3» сведений (том 4, л.д.105), используется 3 186,0 кв.м, что в процентном соотношении составляет 12,38 % от общей площади здания.

Следовательно, наименование, назначение и вид разрешённого использования помещений в здании в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и документами технического учёта (инвентаризации), их площадь, как верно указал суд первой инстанции, не позволяют сделать однозначный вывод о том, что здание используется в целях делового, административного или коммерческого назначения.

При указанных обстоятельствах условием для включения здания в оспариваемый Перечень являлось установление его фактического использования.

Однако материалами дела подтверждается, что обследование объекта недвижимости с целью определения вида его фактического использования и процента площади, используемой в целях делового, административного или коммерческого назначения, Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга не проводилось.

Суд первой инстанции обоснованно принял во внимание, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правообладателе земельного участка, что предполагает в силу положений

статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации нахождение земельного участка в собственности публичного образования.

Поскольку принадлежащие истцам нежилые помещения расположены в здании, которое, в свою очередь, находится на земельном участке, принадлежащем на праве собственности публичному образованию, то истцы не имеют возможности самостоятельно решить вопрос об изменении вида разрешённого использования земельного участка с тем, чтобы их недвижимое имущество не относилось к объектам, облагаемым налогом по кадастровой стоимости по указанному основанию без определения вида их фактического использования.

Налоговые обязательства производны от экономической деятельности, а налоги должны быть установлены в их общей системе сообразно их существу, имея в виду экономическую обоснованность налогов и недопустимость их произвольного введения; взимание налога на имущество организаций исходя из налоговой базы, определяемой по кадастровой стоимости зданий (строений, сооружений) исключительно из того, что они расположены на земельном участке, один из видов разрешённого использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, хотя объект недвижимости имеет иное назначение и (или) фактическую эксплуатацию, неоправданно в конституционно-правовом отношении, поскольку допускает возложение повышенной налоговой нагрузки на налогоплательщика без экономических на то оснований и не позволяет - вопреки статьям 19 (части 1 и 2) и 57 Конституции Российской Федерации, принципам равенства и справедливости налогообложения - применить для расчёта налоговой базы более благоприятное для налогоплательщика общее правило её определения исходя из среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения. При этом отказ налогоплательщику в таком праве не обусловлен объективной невозможностью пообъектного (индивидуального) определения налоговой базы с учётом среднегодовой стоимости имущества, а также не связан с правомерными целями градостроительной политики и другими конституционно оправданными причинами. Иными словами, конституционно-правовых оснований такой отказ не имеет и недопустим в системе действующего правового регулирования во всяком случае в отношении тех организаций, чьё недвижимое имущество расположено на земельных участках, которыми они владеют на условиях аренды (постановление 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 в связи с жалобой открытого акционерного общества «Московская шерстопрядильная фабрика», Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 11 марта 2021 года №374-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Торговый мир» на нарушение

его конституционных прав подпунктом 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации»).

С учётом изложенного, суд пришёл к правильному выводу, что истцы не могут самостоятельно решить вопрос об изменении вида разрешённого использования земельного участка, принадлежащего на праве собственности публичному образованию, поэтому в данном случае включение здания в оспариваемый Перечень исходя только из вида разрешённого использования земельного участка нельзя признать правомерным.

С учётом предписания 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), вышеуказанный объект недвижимости не мог быть включён в оспариваемый Перечень только по виду разрешённого использования земельного участка.

С учётом того, что доказательств, подтверждающих проведение обследования по определению вида фактического использования нежилого здания до издания оспариваемого приказа, не представлено; при этом наименование, назначение и вид разрешённого использования помещений в здании в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и документами технического учёта (инвентаризации), их площадь, также не позволяют сделать однозначный вывод о том, что здание используется в целях делового, административного или коммерческого назначения; административный ответчик в нарушение требований части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не представил доказательств соответствия нежилого здания критериям, установленным статьёй 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации; в связи с чем судом сделан обоснованный вывод о наличии оснований для признания пункта 5065 Перечня на 2021 год не действующим со дня принятия ввиду его противоречия нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и об удовлетворении административного иска.

Довод апелляционной жалобы, аналогичный тому, который заявлялся в суде первой инстанции, о том, что фактически в отношении земельного участка установлены несколько видов разрешённого использования земельного участка, один из которых допускает размещение офисов, что является достаточным основанием для включения здания в оспариваемый Перечень, верно оценён судом как несостоятельный, с чем соглашается судебная коллегия.

Согласно подпункту 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации делятся по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определённой категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на дату утверждения оспариваемого Перечня, предусмотрено, что земли населённых пунктов используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешённого использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешённого использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утверждённым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В силу части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о категории земель, к которой отнесён земельный участок, и о его разрешённом использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений.

Статьёй 34 (часть 11) Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что разрешённое использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешённого использования земельных участков, признаётся действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Правообладатели земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации).

Классификатор видов разрешённого использования земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации установлен приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года №540 (далее приказ от 1 сентября 2014 года №540).

Приказ от 1 сентября 2014 года №540 утратил силу в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 12 февраля 2021 года № 68.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412 утверждён «Классификатор видов разрешённого использования земельных участков».

В данном классификаторе в перечне видов разрешённого использования земельных участков отсутствует такой вид как «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров».

Приказ Росреестра от 24 декабря 2018 года № П/0510 «Об утверждении Сборника классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и признании утратившим силу приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2011 года № П/389» используется в федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и для установления вида разрешённого использования земельного участка в соответствии с земельным и градостроительным законодательством не предназначен.

Проанализировав приведённые положения, суд пришёл к правильному выводу о том, что оснований для включения нежилого здания в Перечень по виду разрешённого использования земельного участка, определённого на основании упомянутого приказа Росреестра от 24 декабря 2018 года № П/0510, у административного ответчика не имелось.

Таким образом, судебная коллегия соглашается с выводом суда о том, что нежилое здание, размещённое в пределах земельного участка с разрешённым видом использования «для размещения объектов коммерческой деятельности», по смыслу статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации к объекту налогообложения не относится.

Иных достоверных и допустимых доказательств, подтверждающих обоснованность отнесения нежилого здания к объектам недвижимости, отвечающим одному из условий, предусмотренных статьёй 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, административный ответчик, на которого в силу положений части 2 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации возложено бремя доказывания законности оспариваемого акта, не представил.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришёл к правильному выводу о наличии оснований для признания пункта 5065 приложения к Приказу №128-п не действующим с момента принятия вследствие его противоречия нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и об удовлетворении административного иска.

Доводы апелляционной жалобы не могут повлечь отмену судом апелляционной инстанции постановленного по делу решения, поскольку, по сути, сводятся к несогласию с правовой оценкой суда.

Нарушений норм материального и процессуального права судом не допущено.

С учётом изложенного, руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

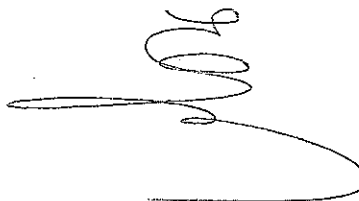
решение Санкт-Петербургского городского суда от 24 апреля 2023 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга – без удовлетворения.


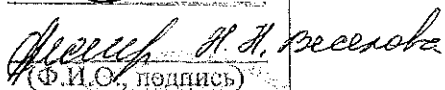
На состоявшиеся по делу судебные акты может быть подана кассационная жалоба в Третий кассационный суд общей юрисдикции через Санкт-Петербургский городской суд в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения.

Председательствующий:



Судьи:



«КОПИЯ ВЕРНА» подпись судьи	 А.В. Белонов
секретарь	 Н.Н. Киселова (Ф.И.О., подпись)
«15» 09 2023г.	



Пронумеровано и скреплено печатью  
*А.В. Белоголовый* лист *26*  
ПОДПИСЬ *А.В. Белоголовый* (судья Белоголовый А.В.)

