



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД**

ул. Бассейная, д. 6,  
Санкт-Петербург, 196128  
тел. (812) 459-59-66  
факс (812) 459-39-37  
E-mail: gorsud.spb@sudrf.ru

<u>.06.2023</u>	№	<u>3а-40/2023</u>
<u>На №</u>	от	<u></u>

Представителю административных  
истцов  
Катукову Александру Владимировичу  
e-mail: katukov@mail.ru

Комитет по контролю за имуществом  
Санкт-Петербурга  
191014, Санкт-Петербург, ул. Рылеева  
д.7 лит.А  
e-mail: kki@gov.spb.ru

ТСН «МФК Салют 3»  
e-mail: saluttsn@salut-uk.ru

Прокуратура Санкт-Петербурга  
190000, Санкт-Петербург,  
ул. Почтамтская, д.2/9  
e-mail: kanc8spb@78.mailop.ru

Санкт-Петербургский городской суд направляет копию решения суда по административному делу № 3а-40/2023. Решение в окончательной форме изготовлено 09.06.2023

Приложения: указанное на 12 листах

Судья

Е.А. Витушкина



**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

24 апреля 2023 года

Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:  
председательствующего судьи Витушкиной Е.А.,  
при секретаре Астрейко М.Н.  
с участием прокурора Савельевой А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Татауровой Елены Степановны, Болтовской Светланы Валерьевны, Демидовой Ольги Петровны о признании недействующим пункта 5065 Приложения к Приказу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 29 декабря 2020 № 128-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год».

**УСТАНОВИЛ:**

Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее - Комитет) 29 декабря 2020 года издан приказ № 128-п, которым определен перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год (далее – Перечень).

В пункт 5065 Перечня включен объект недвижимого имущества с кадастровым номером 78:14:0007686:4194, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера Е (далее – Здание, Объект).

Татаурова Елена Степановна, Болтовская С.В., Демидова О.П. обратились в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, после уточнения которого просили признать недействующим пункт 5065 Перечня, ссылаясь на то, что включенный в указанный пункт Перечня Объект, в котором находятся принадлежащие на праве собственности истцам нежилые помещения, по своему назначению, разрешенному использованию и наименованию помещений в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, не предусматривает размещения в нем офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, а, следовательно, не обладает признаками объектов налогообложения, установленными статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации. Включение Объекта в Перечень нарушает права, свободы и законные интересы административных истцов и влечет

необходимость уплаты ими налога на имущество физических лиц в повышенном размере.

Представитель административных истцов адвокат Катуков А.В. в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований по изложенным в административном исковом заявлении основаниям.

Представитель административного ответчика Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Гаджиев М.С. в судебном заседании поддержал позицию, изложенную ответчиком в письменных возражениях на иск, которыми просил в удовлетворении требований отказать. Согласно возражениям административного ответчика и пояснениями его представителя в ходе судебного разбирательства, включение Объекта в Перечень произведено в установленном порядке на основании представленных сведений из Росреестра в 2020 году о расположении Здания на земельном участке с кадастровыми номерами 78:14:0007686:8 с видом разрешенного использования «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров», что являлось достаточным условием для признания Здания объектом, отвечающим требованиям подпункта 1 пункта 4 статьи 378.2 Налогового Кодекса Российской Федерации, и не требовало проведения фактического обследования Объекта.

Представитель заинтересованного лица ТСН «МФК «Салют» Янковская И.И. в судебном заседании поддержала позицию представителя административных истцов.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора, полагавшего административный иск обоснованным, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

Статьями 72 и 76 Конституции Российской Федерации, подпунктом 33 пункта 2 статьи 26 Федерального закона от 6 октября 1999 года N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения отнесено, в том числе, решение вопросов установления, изменения и отмены региональных налогов и сборов.

В соответствии с подпунктом 2 статьи 15, абзацем первым пункта 1 статьи 399 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) налог на имущество физических лиц относится к местным налогам, устанавливается данным кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе налог устанавливается настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации.

Федерации и обязателен к уплате на территориях этих субъектов Российской Федерации (абзац 2 пункта 1 статьи 399 НК РФ). В силу пункта 2 этой же нормы, устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) определяют налоговые ставки в пределах, установленных настоящей главой, и особенности определения налоговой базы в соответствии с настоящей главой.

Статьей 2, пунктом 6 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга от 26 ноября 2014 года N 643-109 "О налоге на имущество физических лиц в Санкт-Петербурге" (в редакции на день определения Перечня на 2021 год) предусмотрено, что налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости. Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются в отношении объектов налогообложения, включенных 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 приведенной статьи налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных 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 7 статьи 378.2 НК РФ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 этого кодекса, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость и направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации, а также размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Осуществление указанных полномочий возложено на Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга в соответствии с пунктом 3.7 Положения о Комитете по контролю за имуществом, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23 марта 2016 года N 207.

Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год, утвержден приказом Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 29 декабря 2020 № 128-п, который размещен на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга в сети «Интернет» на веб-странице административного ответчика 30.12.2020 года, официально опубликован 11.01.2021 года, то есть оспариваемый акт принят

уполномоченным государственным органом, опубликован до начала налогового периода.

На основании подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; 2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

В силу положений пункта 3 статьи 378.2 НК РФ, административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение) при условии если:

- оно расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения (подпункт 1);

- 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 (абзац второй подпункта 2);

- фактически используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки не менее 20 процентов общей площади здания (абзац третий подпункта 2).

В соответствии с пунктом 4 статьи 378.2 НК РФ торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение) при условии если:

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

- 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) бытового обслуживания (абзац второй подпункта 2);

- фактически используется для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания не менее 20 процентов общей площади здания (абзац третий подпункта 2).

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

Согласно пункту 2 статьи 1-1 Закона Санкт-Петербурга от 26 ноября 2003 года № 684-96 «О налоге на имущество организаций» налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества в 2019-2023 годах определяется в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) при условии, что площадь указанных объектов составляет свыше 1000 кв. м.

По смыслу приведенных предписаний в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, подлежит включению здание, которое отвечает одному из критериев, установленным названными выше правовыми нормами.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра прав на недвижимость Здание с кадастровым номером 78:14:0007686:4194, общей площадью 25740,9 кв.м., имеет назначение – нежилое здание, наименование «гостиница с выставочной галереей», расположено по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14 литера Е, в пределах поставленного на кадастровый учет 09.06.2005 года земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007686:8, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский пр., участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского проспекта и Пулковского шоссе), с видом разрешенного использования – для размещения объектов коммерческой деятельности, данные о правообладателе которого отсутствуют, в состав Здания входят помещения, имеющие наименование и назначение - «нежилые помещения» сведения о виде разрешенного использования отсутствуют (т.1 л.д.105-121, 171-261, т.2 л.д.79-83)

В обоснование правомерности включения Объекта в Перечень административным ответчиком представлена информация, поступившая в Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга из Управления Росреестра по Санкт-Петербургу с целью формирования Перечня, согласно которой Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007686:8, имеющим вид разрешенного использования земельных участков - «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» (т.1 л.д.120-126,141).

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007686:8 был предоставлен ЗАО «Адамант» на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 02.11.2004 № 1797 для реализации инвестиционного проекта по строительству многофункционального культурно-досугового центра (установлено 5 очередей строительства) по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 21.06.2005г. № 00/ЗК-04049 (12), в котором в последующем произведена замена стороны в обязательствах на ООО «Инвестиционная компания «Пулковская», затем - ООО «Союз-строй Инвест». Договором аренды установлено, что приведенное описание целей использования земельного участка является окончательным, изменение условия использования участка допускается исключительно с согласия арендодателя (пункт 1.2); в разделе 5 договора установлен график осуществления инвестиционного проекта; по завершению строительства и выполнения условий раздела 5 оформляется договоры аренды земельного участка сроком на 49 лет (пункт 8.1)

В указанный договор неоднократно вносились изменения, в том числе, в установленный в разделе 5 график осуществления инвестиционного проекта, которым очереди строительства предусматривали: 1-я очередь строительства (автовывставочные 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) (т.3 л.д. 86-143,184-213,220-240,248-259, т.4 л.д.5-29)

Здание возведено в 3 очередь строительства, получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-11-42-2016 от 07.11.2016 как многофункциональный культурно-досуговый центр – 3 этап: гостиница с выставочной галереей (т.4 л.д.3-4, 30-32)

В дальнейшем участок был разделен на 4 земельных участка: кадастровый номер 78:14:0007686:3384 (г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, участок 61); кадастровый номер 78:14:0007686:3386 (г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера А); кадастровый номер 78:14:0007686:3385 (г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера Б); кадастровый номер 78:14:0007686:3383 (г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 14, литера Г), однако ООО «Союз-строй Инвест» отказалось от подписания дополнительного соглашения к договору аренды о разделе земельного участка, соответствующие изменения в договор не вносились, договор аренды не расторгнут, Здание согласно данным ЕГРН находится на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007686:8 (т.4 л.д.33-55, т.3 л.д.86-115,162-165,220)

С целью получения достоверной информации относительно установленного вида разрешенного использования указанных земельных участков судом были истребованы соответствующие сведения из ЕГРН.

Ответом филиала ППК «Росреестр» по Санкт-Петербургу от 12.12.2022 на запрос суда представлена информация, что по данным ЕГРН вид разрешенного

использования земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007686:8 - «для размещения объектов коммерческой деятельности» не менялся (т.2 л.д.9-55).

Согласно ответу Управления Росреестра по Санкт-Петербургу от 30.11.2022 года вид использования земельного участка подтвержден Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 03.08.2015 № 3888-рк об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, сведения об изменении вида разрешенного использования в ЕГРН не вносились, по классификатору Росреестра вид разрешенного использования земельного участка - «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» (т.3 л.д.50)

Как следует из разъяснения Управления Росреестра по Санкт-Петербургу от 10.04.2023 на основании заявления Управления (агентства) недвижимого имущества Московского района Комитета по правлению городским имуществом Санкт-Петербурга от 21.04.2011 № 7814/101/11-189 и приложенных к нему документов 03.05.2011 года осуществлен государственный кадастровый учет изменений указанного земельного участка в части изменения вида разрешенного использования на вид «для размещения объектов коммерческой деятельности»; при внесении в Федеральную государственную информационную систему Единого государственного реестра недвижимости сведений о виде разрешенного использования земельного участка по документу «для размещения объектов коммерческой деятельности» в сведения ЕГРН также включены сведения о виде использования по классификатору, утвержденному приказом Росреестра от 24.12.2018 № П/0510 «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» (т.4 л.д.186-188). Согласно ответу РРК «Роскадастр» от 29.03.2023 года вид разрешенного использования земельного участка как «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» определен на основании приказа Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге» от 01.06.2012 № 158.

Понятие «объект коммерческой деятельности» не является тождественным понятию «офисные здания делового, административного и коммерческого назначения; офисы», равно как и понятию «торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания» и может предусматривать 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

Таким образом, в ЕГРН внесены сведения о виде разрешенного использования земельного участка по документу как для размещения объектов коммерческой деятельности, однако указанный вид разрешенного использования земельного участка не может служить основанием для включения Здания в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, поскольку не попадает под критерии, установленные в



статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, и подразумевает под собой размещение различных объектов.

Оценивая доводы административного ответчика о том, что фактически в отношении рассматриваемого земельного участка установлены несколько видов разрешенного использования земельного участка, один из которых допускает размещение офисов, что является достаточным основанием для включения Здания в Перечень, суд принимает во внимание следующие обстоятельства.

В силу пп.8 п.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 определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент принятия оспариваемого акта) земли населенных пунктов используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

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

Сведения о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и о его разрешенном использовании в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений (часть 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11).

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации был

установлен приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, признанный приказом Минэкономразвития России от 12.02.2021 № 68 утратившим силу, в связи с чем вступил в силу приказ Федеральной службы Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, которым утвержден «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрирован в Минюсте России 15.12.2020 № 61482). В указанном классификаторе в перечне видов разрешенного использования земельных участков отсутствует такой вид как «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров».

Приказ Росреестра от 24.12.2018 № 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 23.10.2011 № П/389», как следует из его содержания, не предназначен для установления вида разрешенного использования в соответствии с земельным и градостроительным законодательством, используется в целях организации работы автоматизированных информационных систем ведения ЕГРН.

В этой связи следует принять во внимание, что заключенный до утверждения вышеуказанных классификаторов Росреестра договор аренды земельного участка с кадастровым номером 7814:0007687:8 на инвестиционных условиях от 21.06.2005г. № 00/ЗК-04049 (12), согласно представленным суду сведения, в настоящее время не расторгнут и не изменен в части вида разрешенного использования; вид использования земельных участков как для размещения объектов коммерческой деятельности подтвержден Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 03.08.2015 № 3888-рк, которым утверждена схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории, образуемых в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007686:8 по адресу: Санкт-Петербург, Дунайский проспект, участок 1 (северо-восточнее пересечения Дунайского проспекта и Пулковского шоссе) (т.3 л.д.169); сведения об изменении указанного вида разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости не вносились.

Суд принимает во внимание, что в Едином государственном реестре недвижимости в юридически значимый период и в настоящее время отсутствуют сведения о правообладателе земельного участка, что предполагает в силу положений статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации нахождение рассматриваемого земельного участка в собственности публичного образования.

В этой связи следует также учитывать позицию Конституционного Суда Российской Федерации о том, что 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 разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, хотя объект недвижимости имеет иное назначение и (или) фактическую эксплуатацию, не оправданно 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 расчета налоговой базы более благоприятное для налогоплательщика общее правило ее 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 учетом 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, чье недвижимое имущество расположено на земельных участках, которыми они владеют на условиях аренды, (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. N 46-П "По делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 4 статьи 3782 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобой открытого акционерного общества "Московская шерстопрядильная фабрика", определение Конституционного Суда Российской Федерации от 11 марта 2021 г. N 374-0 "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").

При таких обстоятельствах оснований полагать обоснованным включение Здания в Перечень по виду указанного в ЕГРН на основании приказа Росреестра от 24.12.2018 № П/0510 вида разрешенного использования земельного участка, принадлежащего на праве собственности публичному образованию - «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров» - не имеется.

Согласно справке ООО «Маяк» по данным технической инвентаризации на 24.06.2016 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 (т.1 л.д.24-27); согласно ведомости помещений и их площадей в Здании 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 8585,4 кв.м., номеров однокомнатных 7174,0 кв.м., нежилых помещений 3186,0 кв.м., подвального помещения 14791 кв.м., технологических помещений 285,7 кв.м., коридоров, тамбуров и лифтовых холлов 4749 кв.м. (т.1 л.д.32-72), т.е. по наименованию частей помещений, которые могут быть использованы под офисы, к таким помещениям могут быть отнесены помещения общей площадью 1326 кв.м., что составляет 5,15 процентов от общей площади Здания

Таким образом, наименование, назначение и вид разрешенного использования помещений в Здании в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и документами технического учета (инвентаризации), их площадь, не позволяют сделать бесспорный вывод о том, что Здание используется в целях делового, административного или коммерческого назначения, что также является обстоятельством, исключающим отнесение Здания к объектам, подлежащим включению в Перечень без организации обследования вида его фактического использования, что осуществлено не было.

Вместе с тем, согласно справке ТСН «МФК Салют 3» помещения в Объекте используются следующим образом: площадь помещений, используемых под офисы, магазины, кафе – 3186,0 кв.м. (12,38 процентов от общей площади Здания); площадь 588 гостиничных номеров (студий, 1-комнатных), используемых для постоянного и временного проживания – 15759,5 кв.м.; площадь кладовых- 281,7 кв.м., технологических помещений 285,7 кв.м., холлов, тамбуров и лестниц 4749 кв.м., подвала 1479,1 кв.м. (л.д.105 т.4), что не позволяет сделать вывод о фактическом использовании Здания для целей, установленных статьей 278.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного, принимая во внимание предписание законодателя о толковании всех неустранимых противоречий, сомнений и неясностей актов законодательства о налогах и сборах в пользу налогоплательщика (пункт 7 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации), суд полагает, что включение Объекта в Перечень является необоснованным, нарушает права административных истцов на справедливое и соразмерное исчисление налога на имущество физических лиц, в связи с чем суд приходит к выводу о наличии оснований для признания недействующим пункта 5065 приложения к Приказу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 29 декабря 2020 № 128-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год», как противоречащих положениям статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, нормативный правовой акт может быть признан недействующим, в том числе со дня его принятия. Поскольку признание отдельных положений оспариваемого нормативного правового акта с момента

вступления в силу решения суда не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административных истцов, предусмотренных статьей 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает необходимым признать оспариваемые нормативные правовые акты недействующими в части со дня принятия.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175, 177, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление Татауровой Елены Степановны, Болтовской Светланы Валерьевны, Демидовой Ольги Петровны об оспаривании нормативного правового акта в части - удовлетворить.

Признать недействующими со дня принятия пункт 5065 Приложения к Приказу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 29 декабря 2020 № 128-п «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2021 год»

Обязать Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга опубликовать на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга <http://www.gov.spb.ru> сообщение о принятом судом решении в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Санкт-Петербургский городской суд.

Судья Санкт-Петербургского  
городского суда  
копия верна:  
судья

подпись Е.А. Витушкина

Е.А.Витушкина

