

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

3 сентября 2025 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михайловой Р.Б., при секретаре Коржикове Д.А., с участием прокурора Цветковой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-2528/2025 по административному исковому заявлению ООО «Авента Плюс» о признании недействующими отдельных положений постановления Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость»,

УСТАНОВИЛ:

28 ноября 2014 года Правительством Москвы принято постановление №700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» (далее - постановление Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года).

Данный нормативный правовой акт 28 ноября 2014 года размещен на официальном сайте Правительства Москвы <http://www.mos.ru>, а также опубликован 2 декабря 2014 года в «Вестнике Мэра и Правительства Москвы» № 67; действует с последующими дополнениями и изменениями.

Пунктом 1.1 постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года (в редакции постановления Правительства Москвы от 19 ноября 2024 года № 2592-ПП, вступившего в силу с 1 января 2025 года) утвержден Перечень объектов недвижимого имущества (зданий, строений и сооружений), в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (приложение 1) (далее – Перечень на 2025 год). Нормативный правовой акт размещен на официальном портале Мэра и Правительства Москвы <http://www.mos.ru>, 21.11.2024, официально опубликован 10.12.2024 в «Вестнике Москвы», № 68, тома 1-4.

Пунктом 12387 в Перечень на 2025 год включено здание с кадастровым номером 77:04:0004025:1038, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Верхние Поля, д. 2 (далее – Здание).

ООО «Авента Плюс» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о признании недействующим вышеуказанного пункта Перечня на 2025 год, ссылаясь на то, что Здание не обладает признаками объектов налогообложения, определенными в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) и статье 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 «О налоге на имущество организаций» (далее - Закон Москвы от 5 ноября 2003 года № 64).

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником помещения в Здании; для ООО «Авента Плюс», по его мнению, необоснованно увеличено бремя по налогу на имущество организаций.

В судебном заседании представитель административного истца требования поддержал, представитель административного ответчика Правительства Москвы,

заинтересованного лица Департамента экономической политики г.Москвы против удовлетворения административного искового заявления возражал.

Исследовав материалы административного дела, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, заключение прокурора, оценив собранные доказательства в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 13 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 215 КАС РФ нормативный правовой акт (или его часть), не соответствующий иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, признается судом недействующим полностью или в части со дня его принятия или иной определенной судом даты.

Применительно к части 8 статьи 213 КАС РФ при рассмотрении административного дела установлено, что Здание, площадью 39 145,3 кв.м., является нежилым; административному истцу в нем с 2014 года принадлежит нежилое помещение (с кадастровым номером 77:04:0004016:8245, площадью 753,4 кв.м.); право собственности на данное помещение ООО «Авента Плюс» является действующим в спорном налоговом периоде.

Административный истец из-за включения Здания в оспариваемый перечень обязан уплачивать в отношении помещения с кадастровым номером 77:04:0004016:8245 налог на имущество организаций за налоговый период 2025 года исходя из его кадастровой стоимости, что свидетельствует о том, что административный истец является субъектом урегулированных постановлением Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года №700-ПП отношений и вправе обратиться в суд с настоящими требованиями.

Постановление Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года №700-ПП принято в целях обеспечения проведения налоговой политики и направлено на установление особенностей определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

В соответствии с пунктом «и» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации установление общих принципов налогообложения и сборов в Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (части 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

Учитывая данные положения Конституции Российской Федерации, а также подпункт 33 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999г. №184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», пункт 3 статьи 12, абзац 2 пункта 2 статьи 372, нормы статьи 378.2 НК РФ, пункта 1 статьи 44 Закона города Москвы от 28 июня 1995 г. «Устав города Москвы», статьи 11 Закона города Москвы от 20 декабря 2006 г. №65 «О Правительстве Москвы», пунктов 1, 4 статьи 19 Закона города Москвы от 8 июля 2009 г. №25 «О правовых актах города Москвы», суд приходит к выводу о том, что оспариваемый в части нормативный правовой акт принят Правительством Москвы

в пределах компетенции и с соблюдением требований, предъявляемых к форме, процедуре принятия, правилам введения в действие, опубликования и вступления в силу; в том числе судом при рассмотрении дела установлено, что Перечень на 2025 год был опубликован и размещен на сайте Правительства Москвы с соблюдением требований пункта 7 статьи 378.2 НК РФ.

Проверяя соответствие постановления Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года №700-ПП в оспариваемой ООО «Авента Плюс» части, содержащей сведения о Здании, нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, суд исходит из следующего.

Включение объектов недвижимости в перечень для целей определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости должно соответствовать общим началам законодательства о налогах и сборах, в том числе требованиям законности, экономической обоснованности налогообложения, ясности и определенности правового регулирования (статья 3 НК РФ), иным положениям, устанавливающим особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

Исходя из положений статьи 375, подпункта 1 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении, административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них.

Содержание используемых законодателем терминов раскрывается в пунктах 3, 4 и 4.1. статьи 378.2 НК РФ, из буквального толкования которых следует, что названными объектами признаются отдельно стоящие нежилые здания (строения, сооружения), помещения в которых принадлежат одному или нескольким собственникам и которые отвечают хотя бы одному из следующих условий:

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

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

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в таких целях, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в указанных целях, в том числе одновременно, признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной

инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

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

С 1 января 2017 года на территории города Москвы в соответствии со статьей 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется, в частности, в отношении:

административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания (пункт 1);

отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (пункт 2).

Таким образом, из приведенных законоположений следует, что в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, включаются такие здания (строения, сооружения), которые фактически используются или могут быть использованы в целях административно-деловых центров и (или) торговых центров (комплексов). При этом, отнесение объекта недвижимого имущества к последним на территории города Москвы осуществляется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка и (или) исходя из вида фактического использования здания (с учетом его площади, свыше 1000 кв.м.).

Ответом ППК Роскадастр от 26 июня 2025 года на судебный запрос подтверждается связь Здания в спорном налоговом периоде, в том числе по состоянию на 1 января 2025 года с земельным участком с кадастровым номером 77:04:0004025:1002 с видом разрешенного использования «объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты автомоек (1.2.5); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)».

Из выписки из ЕГРН на данный земельный участок, а также сообщения Департамента городского имущества г. Москвы от 1 августа 2024 года (том 1 л.д. 42) следует, что административный истец среди прочих является его арендатором в

соответствии с заключенным договором № М-04-034303 от 20 августа 2009 года на срок по 20 ноября 2056 года.

Вид разрешенного использования земельному участку установлен распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 2014 года, за его изменением административный истец не обращался.

Согласно позиции административного ответчика вид разрешенного использования земельного участка (который к тому же расположен в границах территориальной зоны сохраняемого землепользования) предусматривает размещение объектов, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость.

Оценивая доводы административного ответчика о соответствии Здания установленным критериям объектов налогообложения исходя из кадастровой стоимости, суд исходит следующего.

В соответствии со статьей 378.2 НК РФ, статьей 1.1 Закона Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 вид разрешённого использования земельного участка, исходя из формальной определённости налоговых норм (статья 3 НК РФ), при отнесении объекта налогообложения к административно-деловому, торговому центру (комплексу) должен прямо предусматривать размещение на нём офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Применительно к статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации, внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Правилам землепользования и застройки города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП, видам разрешенного использования земельных участков, утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2007 №39 и от 1 сентября 2014 г. №540, а также приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. №П/0412, суд считает, что установленное в настоящем случае разрешенное землепользование не является однозначно определенным для целей статьи 378.2 НК РФ; наименование и юридическая конструкция вида разрешенного использования земельного участка прямо не тождественна размещению офисных зданий, допускает использование Здания в качестве гаражного комплекса; правовой режим землепользования таким образом характеризуется признаками множественности и носит смешанный характер.

Аналогичные выводы содержатся во вступивших в законную силу решениях Московского городского суда от 18 марта 2021 года по административному делу № 3а-919/2021, от 19 декабря 2023 года по административному делу № 3а-6527/2023, от 28 августа 2024 года № 3а-3553/2024 по административным искам административного истца и собственника иного помещения, расположенного в этом же здании, которыми признано необоснованным включение здания с кадастровым номером 77:04:0004025:1038 в Перечни на 2018-2024 годы.

С учетом этого, применительно к правовой позиции, изложенной в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2020 №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» (далее – Постановление № 46-П), о соответствии Здания установленным критериям объектов налогообложения исходя из кадастровой стоимости будет свидетельствовать его предназначение и (или) фактическое использование в

спорном налоговом периоде 2025 года для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания с учетом закрепленного законодателем 20% критерия.

Согласно пункту 9 статьи 378.2 НК РФ вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 настоящей статьи высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения утвержден постановлением Правительства Москвы от 14 мая 2014 года №257-ПП (далее – Порядок).

Пунктом 1.2 названного Порядка предусмотрено, что мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения осуществляются Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция) с привлечением (с 26 мая 2020 года) подведомственного Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости».

По результатам проведения указанных мероприятий согласно пункту 3.5 Порядка составляется акт о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения с приложением соответствующих фотоматериалов и указанием выявленных признаков размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания.

В соответствии с пунктом 3.4. Порядка в ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения осуществляется фотосъемка (при необходимости видеосъемка), фиксирующая фактическое использование указанного здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, а также фотосъемка (при необходимости видеосъемка) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном здании (строении, сооружении) и нежилом помещении, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляются мероприятия по определению вида фактического использования.

При рассмотрении дела установлено, что в отношении Здания Госинспекцией совместно с ГБУ «МКМЦН» были проведены мероприятия по определению его фактического использования, по результатам осмотра, проведенного в соответствии с вышеназванным Порядком, составлены акты обследования № 91237697/ОФИ от 18 октября 2023 года, № 91247061/ОФИ от 10 февраля 2025 года о том, что Здание фактически не используется для размещения офисов, объектов общественного питания, бытового обслуживания и торговли; более чем на 94% по акту 2023 года и более чем на 89% по акту 2025 года используется под гаражи, автостоянки и склады (не связанные с торговлей).

Оснований не доверять названным актам обследования суд не имеет; их законность, соответствие Порядку и требованиям статей 59-61 КАС РФ лицами,

участствующими в деле, не оспорены; обследования проводились в плановом порядке (в том числе непосредственно в налоговом периоде 2025 года, который относится к предмету спора), уполномоченными лицами, с доступом в Здание; акты подписаны без замечаний, в них приведено достаточно объективных данных о фактическом использовании спорного объекта недвижимости, представлены информативные фототаблицы, дано подробное описание установленных видов деятельности в процессе проведения инспекционных мероприятий; с учетом технической документации в соответствии с Методикой приведены необходимые расчеты.

Учитывая изложенное, суд полагает, что акты обследования могут быть положены в основу решения как подтверждающие фактическое использование Здания в 2025 году.

Не могут быть приняты во внимание доводы Правительства Москвы о том, что согласно общедоступным сведениям, размещенным в сети «Интернет», в Здании находятся различные организации, в том числе автосервис и автомойка.

Факт нахождения таких организаций в Здании административным истцом не оспаривается, однако исследованными по административному делу доказательствами, включая акты обследования, подтверждается, что площадь помещений, используемых для размещения офисов и объектов бытового обслуживания, составляет в спорном налоговом периоде менее 10% от общей площади Здания. Как уже указывалось выше, согласно выводам актов 90% от общей площади Здания используется под гаражи и автостоянку.

Никаких объективных данных, свидетельствующих об использовании Здания на 1 января 2025 года под цели, соответствующие статье 378.2 НК РФ, более чем на 20% общей площади Здания, административным ответчиком, вопреки требованиям ст.ст. 62 и 213 КАС РФ, не представлено.

По технической документации (экспликация) Здание имеет гаражное назначение.

В такой ситуации, оценив по правилам статьи 84 КАС РФ собранные по делу доказательства в их совокупности, суд находит, что Здание не отвечает критериям, предусмотренным статьей 378.2 НК РФ, статьей 1.1 Закона г.Москвы от 5 ноября 2003 года № 64, и включено в оспариваемый перечень необоснованно, поскольку используется более чем на 90% в соответствии с установленным для него видом разрешенного использования – для размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3).

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца об исключении Здания из Перечня на 2025 год подлежат удовлетворению, так как оспариваемые в настоящем деле отдельные положения постановления Правительства Москвы, которые противоречат нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, нарушают права заявителя, а также конституционные принципы равенства и справедливости налогообложения.

Доводы административного ответчика о возможности применения ООО «Авента Плюс» налоговой льготы, отсутствии в связи с этим нарушений прав административного истца на справедливое налогообложение суд во внимание не принимает, поскольку вопрос предоставления льготы не относится к предмету настоящего спора.

В целях восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца оспариваемый пункт перечня признается судом недействующим с момента вступления его в силу.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 КАС РФ сообщение о принятии настоящего решения суда подлежит размещению в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу на официальном сайте Правительства Москвы <http://www.mos.ru> и в официальном печатном издании Правительства Москвы.

По правилам статей 103, 111 КАС РФ с Правительства Москвы в пользу административного истца подлежит взысканию уплаченная ООО «Авента Плюс» за рассмотрение административного дела в суде государственная пошлина в размере 20 000 руб.

Руководствуясь статьями 175-180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

административные иски требования ООО «Авента Плюс» удовлетворить.

Признать недействующим с 1 января 2025 года постановление Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» (в редакции постановления Правительства Москвы от 19 ноября 2024 года № 2592-ПП) в части включения в Перечень объектов недвижимого имущества (зданий, строений и сооружений), в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (приложение 1 к постановлению) пункта 12387.

Сообщение о принятии настоящего решения подлежит размещению в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу на официальном сайте Правительства Москвы www.mos.ru и в официальном печатном издании Правительства Москвы.

Взыскать с Правительства Москвы в пользу ООО «Авента Плюс» в счет возмещения судебных расходов по оплате государственной пошлины за рассмотрение дела в суде 20 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме. Апелляционная жалоба подается через Московский городской суд.

Мотивированное решение суда изготовлено 5 сентября 2025 года.

Судья
Московского городского суда

Р.Б. Михайлова