



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 1-АПГ18-12

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

12 сентября 2018 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Зинченко И.Н.,
судей Горчаковой Е.В. и Калининой Л.А.
при секретаре Тимохине И.Е.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по апелляционной жалобе открытого акционерного общества «Архстрой» (далее – ОАО «Архсторой») на решение Архангельского областного суда от 27 апреля 2018 года, которым отказано в удовлетворении его административного иска о признании недействующим пункта 8600 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2018 год, определённого распоряжением министерства имущественных отношений Архангельской области от 22 декабря 2017 года № 2037-р.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горчаковой Е.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Агафонова И.Е., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

распоряжением министерства имущественных отношений Архангельской области от 22 декабря 2017 года № 2037-р, размещённым 25 декабря 2017 года в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Правительства Архангельской области, на 2018 год определён Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется

как кадастровая стоимость (далее – Перечень), являющийся приложением к названному региональному нормативному правовому акту.

Согласно пункту 8600 в Перечень включено здание с кадастровым номером 29:22:040751:59, расположенное по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, округ Октябрьский, просп. Троицкий, д. 63 (далее – спорное здание).

ОАО «Архстрой», собственник спорного здания, обратилось с административным иском о признании приведённой нормы недействующей, ссылаясь в обоснование требования на то, что указанное здание признакам административно-делового центра не отвечает, следовательно, неправомерно отнесено к объектам недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база может определяться как кадастровая стоимость.

По утверждению административного истца, вид разрешённого использования земельного участка – «эксплуатация административного здания», назначение здания – «административный корпус» однозначно не предполагает размещение на земельном участке офисного здания, наименование помещений в техническом паспорте здания однозначно не свидетельствуют об использовании здания в качестве офисов, фактическое использование административного здания в 2017 году до определения Перечня не проводилось.

Решением Архангельского областного суда от 27 апреля 2018 года в удовлетворении административного иска отказано.

В апелляционной жалобе ОАО «Архстрой» просит судебный акт отменить ввиду неправильного применения норм материального права и несоответствия выводов суда обстоятельствам дела и принять новое решение об удовлетворении заявленного требования.

Относительно доводов апелляционной жалобы министерством имущественных отношений Архангельской области и участвующим в административном деле прокурором представлены письменные возражения.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на неё, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает решение суда неправильным и подлежащим отмене.

Отказывая в удовлетворении административного иска, суд первой инстанции исходил из того, что спорное здание включено в Перечень не по виду разрешённого использования земельного участка, на котором оно расположено, а исходя из фактического использования здания в целях делового, административного или коммерческого назначения.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что назначение помещений в соответствии с техническим паспортом здания не исключает размещение в них офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, а также из подписанного генеральным директором общества реестра договоров аренды и помещений ОАО «Архстрой», согласно которому общая площадь

предоставляемых в аренду помещений составляет 2 171, 40 кв.м из общей площади здания 4 127,6 кв.м, сделав на основании пункта 4 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, утверждённого постановлением Правительства Архангельской области от 4 апреля 2017 года № 138-пп (далее – Порядок) вывод о том, что фактическое обследование спорного здания не являлось обязательным.

Между тем позиция суда первой инстанции ошибочна, основана на неправильном применении норм материального права, регулирующих возникшие отношения, не соответствует материалам дела.

Как следует из письменных возражений министерства имущественных отношений Архангельской области на административный иск, первоначальных объяснений его представителя в судебном заседании, спорное здание включено в Перечень как административно-деловой центр исключительно исходя из сведений ЕГРН и вида разрешённого использования земельного участка, на котором оно расположено, без проверки фактического использования здания, поскольку имеющиеся документальные сведения со всей очевидностью свидетельствовали о том, что спорное здание является административным.

Федеральный законодатель установил, что налоговая база определяется с учётом особенностей, установленных статьёй 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, как кадастровая стоимость имущества в отношении такого вида недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, как административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них.

Согласно пункту 3 названной статьи административно-деловым центром признаётся отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

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

- здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения (подпункт 2).

При этом, как определено абзацами четвёртым и пятым подпункта 2 пункта 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, здание (строение, сооружение) признаётся предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если 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 приёзные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки); фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признаётся использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приёзные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

Аналогичные нормы содержатся в пункте 4 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, определяющем критерии признания нежилого здания (строения, сооружения) торговым центром (комплексом) отличительной чертой которого является возможность размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, а также в пункте 4.1 этой статьи в отношении названных объектов недвижимости, которые признаются 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.

В силу предписаний федерального законодательства принят Закон Архангельской области от 14 ноября 2003 года № 204-25-ОЗ «О введении в действие на территории Архангельской области налога на имущество организаций в соответствии с частью 2 Налогового кодекса РФ и внесении изменений в некоторые законодательные акты Архангельской области», статьёй 1.1 которого, введённой в действие законом области от 7 ноября 2017 года № 559-38-ОЗ, предусмотрено определение налоговой базы с учётом особенностей, установленных статьёй 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, как кадастровая стоимость имущества в том числе в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (подпункт 1 пункта 1) за исключением объектов, принадлежащих организациям, применяющим общий режим налогообложения (пункт 2).

Исходя из приведённых федеральных и региональных норм для признания включения спорного здания в Перечень законным административный ответчик в силу прямого указания статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации должен доказать, что оно либо:

- расположено на земельном участке, один из видов разрешённого использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения и (или)

размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- 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), или размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания или одновременно и тех и других объектов;

- не менее 20 процентов его общей площади фактически используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), или для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, или одновременно для размещения перечисленных объектов.

Между тем в материалах дела допустимые и относимые доказательства соответствия спорного здания названным критериям отсутствуют.

Суд первой инстанции, установив, что спорное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 29:22:0400751:2, вид разрешённого использования которого согласно выписке из ЕГРН значится «эксплуатация административного здания», фактически согласился с утверждением административного истца, что такой вид разрешённого использования однозначно не предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), но отвёрг этот довод, констатировав, что спорное здание включено в Перечень по критерию, указанному в подпункте 2 пункта 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, считая, что этот подпункт предусматривает такой критерий как фактическое использование здания в целях делового, административного или коммерческого назначения.

Однако приведённое законоположение содержит две самостоятельные нормы:

- в абзаце третьем в качестве критерия признания здания предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения указаны сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, или в документах технического учёта (инвентаризации), согласно которым назначение, разрешённое использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной

инфраструктуры (включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

- в абзаце четвёртом предусмотрено, что установление факта использования не менее 20 процентов общей площади здания для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки) является основанием для признания такого здания административно-деловым центром и включения его в Перечень.

Согласно техническому паспорту, составленному по состоянию на 9 апреля 2007 года, спорное здание является административным корпусом, нежилым, его общая площадь составляет 4127,6 кв.м; из них по классификации помещений: складская – 165,5 кв.м; торговая – 112,5 кв.м; канцелярские – 2378 кв.м; лечебно-санитарных учреждений – 61,5 кв.м, итого: 2717,5 кв.м.

Из экспликации к поэтажному плану здания (строения), неотъемлемой части указанного выше технического паспорта, следует, что нежилые помещения в здании классифицированы только по наименованию: лестничная клетка, мастерская, коридор, склад, подвальное помещение, кладовая, архив, электрощитовая, тепловой узел, пункт обмена валюты, помещение вахтёра, туалет, санузел, умывальная, кабинет, подсобное помещение, операционный зал, клиентский зал, тамбур, торговый зал, комната приёма пищи, аптека, комната отдыха, санитарная комната, шкаф, касса, актовый зал.

При этом помещения, обозначенные в экспликации как торговый зал, операционный зал, клиентский зал, пункт обмена валюты, аптека, касса (всего 11 помещений), занимают площадь 246,9 кв.м, что составляет менее 20 процентов общей площади здания.

Назначение и разрешённое использование помещений поименованных «кабинет», площадь которых составляет более 50 процентов общей площади спорного здания, в техническом паспорте и приложениях не определены, следовательно, исходя только из их наименования в техническом паспорте на спорное здание нельзя сделать вывод, что содержащиеся в технической документации сведения предусматривают размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приёмные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), поскольку кабинеты не могут быть однозначно отнесены к офисам и сопутствующей офисной инфраструктуре, термин «кабинет» равным по значению с термином «офис» не является.

При таком положении утверждение суда, что назначение помещений исходя из паспорта здания не исключает размещения в них офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, является несостоятельным ввиду несоответствия приведённым нормам материального права и фактическим обстоятельствам дела.

Ссылка суда первой инстанции на наличие заключённых договоров аренды о предоставлении помещений, находящихся в спорном здании общей площадью 2 171, 40 кв.м, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям под офисы для осуществления коммерческой деятельности не имеет правового значения, так как налоговое законодательство такого условия для признания здания административно-деловым центром не предусматривает, в статье 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации содержится закрытый перечень обстоятельств, при наличии которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества.

С учётом изложенного спорное здание могло быть включено в Перечень на 2018 год исключительно на основании акта об определении вида фактического использования здания и помещений в нём, составленного министерством имущественных отношений Архангельской области, являющегося уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в соответствии с Порядком, согласно пункту 4 которого министерство определяет вид фактического использования объектов недвижимости в соответствии с требованиями, указанными в пунктах 3 - 5 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, на основании информации об объектах недвижимости, полученной в порядке межведомственного взаимодействия министерства с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти Архангельской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области и результатов обследования объектов недвижимости.

Из содержания пунктов 7, 8, 10 – 12 Порядка, предписывающих проводить обследование объектов недвижимости на основании распоряжения министерства о проведении мероприятий, размещать не позднее чем за пять рабочих дней до даты начала проведения обследования на официальном сайте Правительства Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» уведомление о проведении обследования с указанием адресов объектов недвижимости, составлять по результатам проведения обследования в срок не позднее 10 рабочих дней с даты окончания его проведения акт обследования по форме согласно приложению, к которому прилагаются документы, связанные с проведением мероприятий, или их копии, а также соответствующие материалы фотосъёмки и (или) видеосъёмки (при их наличии), однозначно следует, что фактическое использование здания нельзя определить без его осмотра и фиксации полученных результатов.

Акт обследования министерство обязано разместить на официальном сайте Правительства Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в срок не позднее 10 рабочих дней со дня окончания проведения обследования, собственник объекта недвижимости и (или) его уполномоченный представитель вправе

ознакомиться с актом непосредственно в министерстве и обжаловать его в соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (пункты 14-16 Порядка).

В силу прямого указания, содержащегося в пункте 19 Порядка решение об определении вида фактического использования объектов недвижимости принимается министерством не позднее 1-го числа очередного налогового периода на основании актов обследования.

Приведённые региональные нормы опровергают суждение суда первой инстанции о том, что фактическое обследование спорного здания для принятия решения о его включении в Перечень не являлось обязательным.

Ссылка суда первой инстанции на результаты фактического обследования спорного здания, проведённого 21 марта 2018 года, в подтверждение обоснованности его включения в Перечень на 2018 год также не может быть принята во внимания в силу того, что это юридически значимое по настоящему делу действие было совершено после принятия и вступления в силу оспариваемого нормативного правового акта.

Между тем уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу обязан определить на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (подпункт 1 пункта 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации), следовательно, акт фактического использования здания, подлежащего включению в Перечень, должен быть составлен до принятия названного нормативного правового акта.

Таким образом, в материалах дела отсутствуют допустимые и относимые доказательства, с достоверностью подтверждающие соответствие принадлежащего административному истцу здания условиям, установленным пунктами 3 - 4.1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, и необходимым для включения этого здания в Перечень.

При таком положении обжалуемый судебный акт является незаконным, подлежит отмене с вынесением по административному делу нового решения об удовлетворении административного иска.

Определяя момент, с которого оспариваемый нормативный правовой акт должен быть признан недействующим, Судебная коллегия, исходя из предписаний пункта 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, учитывая, что административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в 2018 году и признание оспариваемой нормы с момента вынесения настоящего апелляционного определения не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца, считает необходимым признать пункт 8600 Перечня недействующим со дня его принятия.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная

коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Архангельского областного суда от 27 апреля 2018 года отменить и принять по административному делу новое решение.

Административный иск открытого акционерного общества «Архстрой» удовлетворить.

Пункт 8600 Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, на 2018 год, определённого распоряжением министерства имущественных отношений Архангельской области от 22 декабря 2017 года № 2037-р, признать недействующим со дня его принятия.

Председательствующий

Судьи