



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АД23-24-К2

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

02 мая 2023 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Александров В.Н., рассмотрев жалобу Новикова С.А. на вступившие в законную силу постановление заместителя главного государственного инспектора в городе Москве по использованию и охране земель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 23 июня 2021 года, решение судьи Люблинского районного суда города Москвы от 30 сентября 2021 года, решение судьи Московского городского суда от 09 февраля 2022 года и постановление судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 июля 2022 года, вынесенные в отношении генерального директора ООО Фирма «Орлов и Маринетти» Новикова Сергея Анатольевича по делу об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

у с т а н о в и л:

постановлением заместителя главного государственного инспектора в городе Москве по использованию и охране земель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 23 июня 2021 года, оставленным без изменения решением судьи Люблинского районного суда города Москвы от 30 сентября 2021 года, решением судьи Московского городского суда от 09 февраля 2022 года и постановлением судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 июля 2022 года, генеральный директор ООО Фирма «Орлов и Маринетти» (далее также – должностное лицо) Новиков С.А. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и подвергнут административному

наказанию в виде административного штрафа в размере 300 000 рублей.

В жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Новиков С.А. выражает несогласие с вынесенными по настоящему делу об административном правонарушении актами и ставит вопрос об их отмене.

Изучение материалов истребованного дела об административном правонарушении и доводов жалобы свидетельствует об отсутствии правовых оснований для ее удовлетворения.

В силу статей 7, 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны в частности использовать земельные участки в соответствии с их правовым режимом и целевым назначением.

Согласно пункту 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом, который обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (части 1, 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 2 статьи 8 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» при предоставлении органами исполнительной власти города Москвы земельного участка в аренду, безвозмездное пользование устанавливается вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом.

При изменении установленного вида разрешенного использования земельного участка вносятся изменения в договор аренды земельного участка, договор безвозмездного пользования земельным участком.

Согласно Постановлению Правительства Москвы от 14 мая 2014 года № 257-ПП «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения» фактическим использованием здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, предусматривающим размещение

объектов, указанных в пункте 1.3 указанного Порядка, признается использование не менее 20 процентов общей площади указанного здания (строения, сооружения), нежилого помещения для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания (пункт 1.5).

Положениями пункта 3.3.4 Правил землепользования и застройки города Москвы, утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 года № 120-ПП, определено, что вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон, за исключением территориальных зон, указанных в пункте 3.3.6 настоящих Правил, являются виды разрешенного использования с кодами 1.14, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.1, 3.9.2, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.9, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 6.9, 7.4, 8.3, 12.0.2, если иное не установлено требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, иными обязательными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 3.3.5 Правил землепользования и застройки города Москвы применение вспомогательных видов разрешенного использования допускается при соблюдении следующих условий:

1) вспомогательные виды разрешенного использования должны быть выбраны из числа видов, не установленных в качестве основных или условно разрешенных видов использования для территориальной зоны, в которой находится земельный участок;

2) вспомогательный вид разрешенного использования не может реализовываться без реализации основного вида разрешенного использования и должен осуществляться только совместно с разрешенными основными и (или) условно разрешенными видами использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) в случае если выбранный вспомогательный вид разрешенного использования предусматривает размещение объектов капитального строительства, то их строительство может опережать во времени реализацию основных, условно разрешенных видов разрешенного использования (но не может быть единственным фактическим использованием земельного участка или объекта капитального строительства);

4) в случае если установленные основные, условно разрешенные виды использования предусматривают размещение объектов капитального строительства, то суммарная доля общей площади всех объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования в пределах земельного участка должна составлять не более 25% от суммарной общей площади всех объектов капитального строительства, включая площадь подземных частей зданий, сооружений,

возможных к размещению (сохранению, реконструкции, строительству) в пределах земельного участка, если иное не установлено требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, иными обязательными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством (пункт 1 статьи 74 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 названной нормы, влечет назначение административного наказания в виде административного штрафа, в частности на юридических лиц, в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Как установлено должностным лицом административного органа, судами и усматривается из материалов дела, по результатам проведенного 28 апреля 2021 года на основании задания заместителя руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 30 марта 2021 года уполномоченным должностным лицом данного органа государственного контроля обследования объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004011:1005, площадью 981 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Краснодонская, владение 19, корпус 2, с разрешенным видом использования «для размещения административных зданий», арендатором которого на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 04 апреля 2014 года является ООО фирма «Орлов и Маринетти», установлено, что генеральный директор Общества Новиков С.А. допустил использование части данного земельного участка не по целевому назначению путем размещения и эксплуатации на основании договора аренды нежилого помещения от 30 сентября 2016 года с ООО «Агроторг» в расположенном на этом земельном участке двухэтажном нежилом здании (кадастровый номер 77:04:0004011:1119) магазина «Пятерочка».

Указанные обстоятельства подтверждаются собранными по делу доказательствами, получившими оценку с точки зрения их относимости, допустимости и достаточности, по правилам статьи 26.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Доводы жалобы со ссылкой на решение Арбитражного суда города

Москвы от 29 октября 2021 года по делу № А40-146292/21-33-1076 об отсутствии в действиях должностного лица Новикова С.А. состава административного правонарушения, поскольку в соответствии с техническим паспортом БТИ здание имело торговый зал, то есть ранее уже было предназначено под торговые цели. Здание, расположенное на земельном участке, не видоизменялось, цель использования не изменялась, здание продолжает использоваться в соответствии с обозначением в экспликации БТИ и ранее установленным видом разрешенного использования участка, все помещения в здании используются под объекты, характерные для населенных пунктов, что полностью соответствует сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, - безосновательны.

Согласно материалам дела и обжалуемым актам общая площадь земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004011:1005 составляет 981 кв.м., общая площадь двухэтажного нежилого здания составляет 961,3 кв.м., а площадь занимаемого арендатором в этом здании под размещение магазина нежилого помещения - 430,1 кв.м.

Таким образом, доля площади фактически используемого в качестве вспомогательного вида разрешенного использования под размещение магазина нежилого помещения составляет более 20 процентов общей площади указанного здания, а суммарная доля общей площади объекта вспомогательного вида разрешенного фактического использования в пределах земельного участка составляет более 25 процентов от суммарной общей площади всех объектов капитального строительства, принадлежащих Обществу, в пределах земельного участка, что не соответствует условиям подпункта 4 пункта 3.3.5 Правил землепользования и застройки города Москвы.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» изменения установленного вида разрешенного использования земельного участка (для розничной торговли продовольственными, непродовольственными и иными товарами, том числе алкогольной продукцией, с правом размещения в помещении с целью использования помещения в указанных целях арендатор имеет право разместить в помещении административные, складские и подсобные помещения и сдавать помещение и его часть в субаренду) в договор аренды земельного участка от 30 сентября 2016 года внесены его сторонами дополнительным соглашением к этому договору от 21 сентября 2017 года, которым вид разрешенного использования земельного участка определен для размещения административных зданий (1.2.9).

Таким образом, использование земельного участка согласно дополнительному соглашению с разрешенным видом использования «для размещение административных зданий» под размещение магазина не соответствует установленному виду разрешенного использования

означенного земельного участка и образует объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Использование земельного участка без документального оформления в соответствующем органе регистрации прав выбранного вида использования земельного участка должностному лицу Новикову С.А. не вменено.

При этом Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях не предусмотрена норма, указывающая на преюдициальное значение судебных решений по вопросам об обстоятельствах, установленных этими решениями.

В соответствии с требованиями статьи 24.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при рассмотрении дела об административном правонарушении установлены все юридически значимые обстоятельства его совершения, предусмотренные статьей 26.1 указанного Кодекса, в том числе, виновность лица, совершившего противоправное деяние.

Действия должностного лица Новикова С.А., не исполнившего свои служебные обязанности надлежащим образом и допустившего использование земельного участка не в соответствии с установленным согласно договору аренды и дополнительному соглашению к нему видом разрешенного использования, квалифицированы по части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в соответствии с установленными обстоятельствами, нормами данного Кодекса и земельного законодательства, а доводы настоящей жалобы установленные должностным лицом органа государственного контроля (надзора) и судами обстоятельства и выводы о его виновности в совершении данного административного правонарушения не опровергают.

Порядок и годичный срок давности привлечения должностного лица Новикова С.А. к административной ответственности соблюдены.

Право должностного лица Новикова С.А. на защиту при производстве по делу не нарушено и реализовано по своему усмотрению.

Кадастровая стоимость принадлежащего Обществу земельного участка на момент рассмотрения дела составила 27 141 317 рублей 19 копеек.

Административное наказание в виде административного штрафа в размере 300 000 рублей назначено должностному лицу Новикову С.А. в соответствии с санкцией части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, с учетом требований пункта 10 части 1, части 3 статьи 3.5 настоящего Кодекса.

Жалобы на постановление по делу об административном правонарушении рассмотрены судами в установленном главой 30 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях порядке.

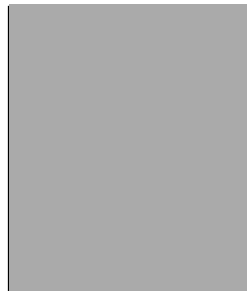
Обстоятельств, которые в силу пунктов 2-4 части 2 статьи 30.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях могли повлечь изменение или отмену обжалуемых актов, не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 30.12-30.18 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, судья Верховного Суда Российской Федерации

п о с т а н о в и л:

постановление заместителя главного государственного инспектора в городе Москве по использованию и охране земель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 23 июня 2021 года, решение судьи Люблинского районного суда города Москвы от 30 сентября 2021 года, решение судьи Московского городского суда от 09 февраля 2022 года и постановление судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08 июля 2022 года, вынесенные в отношении генерального директора ООО Фирма «Орлов и Маринетти» Новикова Сергея Анатольевича по делу об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, оставить без изменения, жалобу Новикова С.А. - без удовлетворения.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации



В.Н. Александров