



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 33-КАДПР24-9-К3

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

4 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационное представление Генеральной прокуратуры Российской Федерации, а также кассационную жалобу Правительства Ленинградской области на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2023 г., кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2024 г. по делу № 3а-173/2022 по административному исковому заявлению Мошновой И.И. о признании не действующим в части постановления Правительства Ленинградской области от 23 ноября 2017 г. № 488 «Об определении Перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2018 год».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителей Губернатора Ленинградской области, Ленинградского областного комитета по Управлению государственным имуществом, поддержавших доводы кассационного представления и кассационной жалобы, возражения представителей Васильева С.А., Герасимова А.И. - Гребенюк Н.А., Мошнова Д.В. Мошнова В.Я. - Зуеву В.Я., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Рудакова И.В., полагавшего, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Правительством Ленинградской области 23 ноября 2017 г. принято постановление № 488, которым определен Перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2018 год (далее также - Перечень).

В пункт 214 Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2018 год, включено нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED], площадью 2 527 кв.м, расположенное по адресу:

[REDACTED].
Мошнова И.И., являясь собственником нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в нежилом здании с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу:

[REDACTED], обратилась в суд с административным иском о признании недействующим пункта 214 Перечня на 2018 год.

В обоснование заявленных требований указано, что здание фактически используется для размещения гостиницы, не обладает признаками торгового комплекса, поэтому его включение в указанный Перечень для исчисления налога в повышенном размере нарушает права административного истца как налогоплательщика.

Решением Ленинградского областного суда от 16 декабря 2022 г. в удовлетворении административного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2023 г., оставленным без изменения кассационным определением Третьего кассационного суда общей юрисдикции 20 марта 2024 г., решение суда первой инстанции отменено с принятием нового решения об удовлетворении административного иска. Признан не действующим со дня принятия пункт 214 приложения к постановлению Правительства Ленинградской области от 23 ноября 2017 г. № 488.

В кассационном представлении и кассационной жалобе, поданными в Верховный Суд Российской Федерации, Генеральная прокуратура Российской Федерации и Правительство Ленинградской области просят отменить судебные акты апелляционной и кассационной инстанций, оставив в силе решение суда первой инстанции, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 11 ноября 2024 г. кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В материалы дела представлена справка нотариуса нотариальной палаты Ленинградской области Выборгского нотариального округа Ленинградской области Ш [REDACTED], согласно которой наследниками, принявшими наследство, после умершей Мошной Иды Ивановны, являются сын - Мошнов Денис Владимирович и внуки - Мошнов Даниил Ярославович, Мошнов Всеволод Ярославович.

На основании части 3 статьи 44 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации произведена замена стороны ее правопреемниками.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при рассмотрении и разрешении заявленных требований такие нарушения имели место.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении таких видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, как административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них.

Как следует из материалов истребованного дела, 6-этажное здание с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 2 527 кв.м, имеет назначение: нежилое; наименование: торговый центр, расположено на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], имеющим вид разрешенного использования: под строительство здания торгового центра.

В здании расположено 6 объектов недвижимости, в том числе нежилое помещение, принадлежащее Мошной И.И. с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1124,8 кв.м.

Отказывая в удовлетворении искового заявления, суд первой инстанции исходил из того, что вид разрешенного использования земельного участка предусматривает размещение на нем торговых объектов, в связи с чем здание правомерно включено в оспариваемый Перечень, так как отвечает критерию, установленному подпунктом 1 пункта 4 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

Отменяя решение суда с вынесением нового решения об удовлетворении административного искового заявления, суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, пришел к выводу, что здание не отвечало требованиям, предусмотренным статьей 378² Налогового кодекса Российской Федерации, в связи с чем не подлежало включению в Перечень на 2018 год.

Суд апелляционной инстанции исходил из того, что нежилые помещения, принадлежащие административному истцу и другим лицам, находящиеся в здании на расположенном земельном участке, являющегося собственностью публичного образования, не имеют возможности самостоятельно изменить вид разрешенного использования земельного участка, а представленный акт обследования здания от 21 августа 2017 г. не подтверждает факт использования не менее 20 процентов от общей площади здания для размещения торговых объектов.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации торговым центром (комплексом) признается 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 разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания (подпункт 1); здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (подпункт 2).

При этом здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, 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 торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания; фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Земельный участок, расположенный под зданием первоначально предоставлен в аренду ИП Мошнову Я.В. под строительство здания торгового центра на основании постановления главы администрации муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» от 26 октября 2004 г. № 3602 и договора аренды от 17 ноября 2004 г. № 3348-04.

На дату заключения договора аренды вид разрешенного использования земельного участка согласно кадастровому плану земельного участка от 28 октября 2004 г. установлен: «под строительство здания торгового центра».

Впоследствии право аренды на земельный участок перешло к Васильеву С.А., Герасимову А.И., Шальнову Е.А. и Мошнойой И.И. на основании дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 16 октября 2006 г. и договора дарения недвижимого имущества от 26 сентября 2011 г., являющихся собственниками нежилых помещений в здании.

Право аренды указанных лиц зарегистрировано 11 апреля 2007 г., а право аренды Мошнойой И.И. зарегистрировано 10 октября 2011 г. на срок до 26 октября 2053 г. Сведения о виде разрешенного использования участка - «под строительство здания торгового центра» - внесены в Единый государственный реестр недвижимости до даты принятия приказа Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 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.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал на то, что Земельный кодекс Российской Федерации, следуя конституционным предписаниям, признает одним из принципов земельного законодательства деление земель по целевому назначению на категории и в силу этого правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к конкретной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Этот принцип должен обеспечить эффективное использование и охрану земли, чему и служат положения Земельного кодекса Российской Федерации, а также Гражданского кодекса Российской Федерации, возлагающие на собственников земельных участков, включая расположенные в границах населенных пунктов, обязанность использовать их в соответствии с разрешенным видом использования и установленным для них целевым назначением (постановление от 30 июня 2011 г. № 13-П; определения от 24 декабря 2013 г. № 2153-О, от 24 марта 2015 г. № 671-О, от 27 сентября 2018 г. № 2347-О и др.).

Кроме того, в постановлении от 14 ноября 2019 г. № 35-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что при строительстве и эксплуатации расположенных на участке объектов должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются. Обязанность

соблюдать при возведении и последующей эксплуатации таких объектов целевое назначение и правовой режим земельных участков вытекает из норм Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Аналогичная правовая позиция содержится в Обзоре практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г., в силу которой разрешенное использование земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности, которые могут осуществляться землепользователем на предоставленном ему участке (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 2 статьи 7, статья 85 Земельного кодекса Российской Федерации, подпункт 9 статьи 1, части 1 и 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно договору аренды земельного участка от 17 ноября 2004 г. арендатор обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (пункт 4.4.2 договора). Из материалов дела следует, что разрешенное использование земельного участка с момента предоставления его в аренду ИП Мошнову Я.В. не изменялось, равно как условия договора аренды в части целей предоставления земельного участка не пересматривались.

Акт администрации муниципального образования «Выборгский район Ленинградской области» от 13 октября 2005 г. свидетельствует, что принятый и введенный в эксплуатацию, законченный строительством объект, расположенный по адресу: [REDACTED], является зданием торгового центра.

В соответствии с техническим паспортом по состоянию на 29 сентября 2016 г., выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 1 марта 2018 г., от 4 марта 2019 г. и от 18 января 2021 г. на земельном участке располагается здание, имеющее наименование «торговый центр».

Представленными сторонами в материалы административного дела доказательствами также подтверждается, что здание использовалось в целях размещения торговых объектов и объектов общественного питания.

При таких обстоятельствах установленный в отношении земельного участка вид разрешенного использования отвечает требованиям статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации, поскольку не носит смешанного характера, является однозначно определенным и исходя из целей предоставления участка в аренду, назначения здания и использования его, в том числе для размещения объектов торговли прямо предусматривает размещение на нём торгового центра.

Таким образом, судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, в связи с чем они подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а :

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2023 г., кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2024 г. отменить, решение ~~Ленинградского~~ областного суда от 16 декабря 2022 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи