



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 33-КАДПР24-7-КЗ

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

4 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Калининой Л.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационное представление Генеральной прокуратуры Российской Федерации на решение Ленинградского областного суда от 27 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2024 г. по делу № 3а-86/2023 по административным исковым заявлениям Шальнова Е.А., Герасимова А.И., Васильева С.А., Мошновой И.И. об оспаривании отдельных положений Перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определена как кадастровая стоимость, на 2023 год.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., мнение представителя Правительства Ленинградской области по доверенности Вилаевой М.А., представителя заинтересованного лица Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом по доверенности Макаровой Т.В., поддержавших доводы кассационного представления, возражения представителя административных истцов Мошнова Д.В., Мошнова В.Я. по доверенности Зуевой И.А., возражения представителя административных истцов Герасимова А.И. и Васильева С.А. по доверенности Гребенюк Н.А., пояснения прокурора Генеральной прокуратуры

Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационного представления, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

постановлением Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2022 г. № 965 утвержден Перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определена как кадастровая стоимость, на 2023 год (далее – Перечень на 2023 год).

В пункт 30 указанного перечня включено здание с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 527 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], имеющем вид разрешенного использования «под строительство здания торгового центра».

Шальнов Е.А. обратился в суд с административным иском о признании недействующим пункта 30 Перечня на 2023 год.

Определением Ленинградского областного суда от 17 апреля 2023 г. в качестве административных соистцов к участию в деле привлечены Васильев С.А., Мошнова И.И. и Герасимов А.И.

В обоснование требований административные истцы указали, что являются собственниками помещений в здании с кадастровым номером [REDACTED], которое не относится к объектам недвижимого имущества, приведенным в статье 378² Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость. Вывод административного ответчика об использовании более 20% общей площади здания для размещения объектов общественного питания и торговли является необоснованным. Включение данного здания в Перечень на 2023 год неправомерно возлагает на административных истцов обязанность по уплате налога на имущество в завышенном размере.

Решением Ленинградского областного суда от 27 июня 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г., административный иск удовлетворен.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2024 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

Удовлетворяя административный иск, суды исходили из того, что представленный административным ответчиком акт обследования от 21 августа 2017 г. не отвечает требованиям Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей

налогообложения, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 26 января 2016 г. № 6. В материалы дела не представлены сведения, достоверно свидетельствующие о назначении, разрешенном использовании или наименовании помещений общей площадью не менее 20 процентов от общей площади здания, предусматривающих размещение объектов торговли, общественного питания или бытового обслуживания либо фактически использующихся в указанных целях.

В кассационном представлении, поданном в Верховный Суд Российской Федерации, Генеральная прокуратура Российской Федерации просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 13 ноября 2024 г. кассационное представление Генеральной прокуратуры Российской Федерации передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2024 г. произведена замена административного истца Мошновой Иды Ивановны ее правопреемниками – Мошновым Денисом Владимировичем, Мошновым Даниилом Ярославовичем, Мошновым Всеволодом Ярославовичем.

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять 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.

Судебная коллегия полагает, что такие основания имеются.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 378² НК РФ 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 378² НК РФ 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. 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.

Из материалов дела следует, что нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] расположено в пределах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с видом разрешенного использования «под строительство здания торгового центра».

Указанный земельный участок первоначально был 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. также был установлен «под строительство здания торгового центра».

Впоследствии право аренды на земельный участок перешло к Мошновой И.И., Васильеву С.А., Герасимову А.И. и Шальнову Е.А., являющимся собственниками нежилых помещений в здании, о чем в ЕГРН внесена соответствующая запись.

Сведения о виде разрешенного использования участка – «под строительство здания торгового центра» – внесены в ЕГРН до даты принятия

приказа Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Вместе с тем 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 нормы Земельного кодекса Российской Федерации, а также Гражданского кодекса Российской Федерации, возлагающие на собственников земельных участков, включая участки, 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, согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2019 г. № 35-П 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 положений 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 и не пересматривались условия договора аренды в части целей предоставления земельного участка.

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]

[REDACTED], является зданием торгового центра общей площадью 2 654,8 кв. м.

В соответствии с техническим паспортом по состоянию на 29 сентября 2016 г., выписками из ЕГРН 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».

Административными истцами не представлено доказательств, подтверждающих изменение сведений, содержащихся в ЕГРН или документах технического учета (инвентаризации), о назначении здания торгового центра.

Кроме того, согласно информации, содержащейся в отчете об определении рыночной стоимости помещения, принадлежащего ИП Шальнову Е.А., и находящемуся в здании с кадастровым номером [REDACTED], составленном ООО «БК Консалтинг» в 2022 году, указанное здание, являющееся торговым центром, расположено в территориальной зоне ТД-3 – зона объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, основные и условно разрешенные виды использования в которой предусматривают в том числе размещение объектов розничной и оптовой торговли, торгово-выставочных комплексов, а также предприятий общественного питания.

Представленными сторонами в материалы административного дела доказательствами подтверждается, что как на момент составления акта

обследования от 21 августа 2017 г., так и на момент принятия оспариваемого нормативно-правового акта не менее 20 процентов от общей площади здания административными истцами использовалось для размещения объектов торговли.

При таких обстоятельствах как установленный в отношении земельного участка вид разрешенного использования, так и фактическое использование объекта недвижимости, находящегося на нем, подтвержденное соответствующим актом, а также иными документами, отвечают требованиям статьи 378² НК РФ, поскольку исходя из целей предоставления участка в аренду, назначения здания и фактического его использования, в том числе для размещения объектов торговли, прямо предусматривают размещение на нем торгового центра.

В связи с этим Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что судами допущены существенные нарушения норм материального права и норм процессуального права, без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов, что служит основанием для отмены вынесенных судебных актов.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинградского областного суда от 27 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 19 октября 2023 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 20 марта 2024 г. отменить.

В удовлетворении административного иска отказать.

Председательствующий

Судьи

