



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-АПГ17-11

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

«11» октября 2017 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Хаменкова В.Б.,  
Зинченко И.Н. и Горчаковой Е.В.

при секретаре

Костереве Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по апелляционной жалобе закрытого акционерного общества «Первое саратовское предприятие «Трест № 7» на решение Саратовского областного суда от 16 июня 2017 года, которым отказано в удовлетворении его административного иска об оспаривании строки 175 перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2016 год, определенного распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 25 декабря 2015 года № 1390-р.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зинченко И.Н., возражение против удовлетворения апелляционной жалобы представителя комитета инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области Юрьевой Ю.С., а также заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Степановой Л.Е., полагавшей, что решение суда подлежит отмене, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

25 декабря 2015 года комитетом по управлению имуществом Саратовской области издано распоряжение № 1390-р, которым определен перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Согласно строке 175 указанного перечня налоговая база как кадастровая стоимость определяется в отношении здания с кадастровым номером 64:48:000000:14702 по адресу: Саратовская область, город Саратов, Чернышевского улица, 112.

Закрытое акционерное общество «Первое саратовское предприятие «Трест № 7», являющееся собственником данного здания, обратилось в Саратовский областной суд с административным иском о признании приведенной нормы недействующей, ссылаясь в обоснование своего требования на то, что указанное здание признаками объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база может определяться как кадастровая стоимость, не обладает, признакам административно-делового центра не отвечает. Как утверждал заявитель, данное здание находится в неудовлетворительном техническом состоянии, для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения не предназначено и не используется в этих целях фактически, в аренду не сдается.

Решением Саратовского областного суда от 16 июня 2017 года в удовлетворении административного иска отказано.

В апелляционной жалобе закрытое акционерное общество «Первое саратовское предприятие «Трест № 7» просит решение суда отменить и принять по административному делу новое решение об удовлетворении административного иска.

Относительно доводов апелляционной жалобы комитетом инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области и прокурором, участвующим в административном деле, представлены письменные возражения.

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

Согласно пункту 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в целях настоящей статьи административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает 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;

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

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение помещений общей площадью не менее 20

процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии с кадастровыми паспортами соответствующих объектов 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);

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения 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).

Отказывая в удовлетворении административного иска, суд первой инстанции исходил из того, что на момент принятия оспариваемого перечня объектов недвижимого имущества Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» земельный участок, на котором расположено принадлежащее административному истцу здание, отнесен к территориальной зоне ОД-1 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки исторического центра города. Один из основных разрешенных видов использования земельных участков территориальной зоны ОД-1 в названных Правилах землепользования и застройки указан как «отдельно стоящие офисные здания делового и коммерческого назначения», что соответствует пункту 1.2.7 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39.

Учитывая, что данный вид разрешенного использования выбирается землепользователем самостоятельно без дополнительных разрешений, процедур согласования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что принадлежащее административному истцу здание включено в оспариваемый перечень объектов недвижимого имущества правомерно.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами суда первой инстанции не согласна.

Исходя из смысла подпункта 1 пункта 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, основанием для признания отдельно стоящего нежилого здания (строения, сооружения) административно-деловым центром является не нахождение земельного участка, на котором это здание расположено, в территориальной зоне, предусматривающей в качестве одного из видов разрешенного использования размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, а указание этого вида в кадастровом паспорте данного земельного участка.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются

территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (пункт 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях: создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть 1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Следовательно, сам по себе факт нахождения земельного участка, на котором расположено принадлежащее административному истцу здание, в территориальной зоне ОД-1, предусматривающей более 30-ти основных видов разрешенного использования, один из которых предусматривает расположение отдельно стоящих офисных зданий делового и коммерческого назначения, не является основанием для отнесения этого здания к административно-деловому центру.

Как видно из материалов административного дела, здание с кадастровым номером 64:48:000000:14702 расположено на земельном участке, вид разрешенного использования которого в кадастровом паспорте этого участка указан следующий: «нежилое четырехэтажное здание».

Названный вид разрешенного использования не предусматривает размещения офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, что является одним из предусмотренных подпунктом 1 пункта 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации условий отнесения здания к объектам налогообложения, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость.

Других документов, подтверждающих иной вид разрешенного использования земельного участка в период включения здания в оспариваемый перечень объектов недвижимого имущества, в материалах административного дела не содержится.

Согласно техническому паспорту на здание по адресу: Саратовская область, город Саратов, Чернышевского улица, 112, составленному по состоянию на 23 апреля 2014 года, это здание является административным и нежилым, общая площадь этого здания составляет 1717,4 м<sup>2</sup>, помещения в этом здании имеют следующие наименования и назначения: «коридор», «склад», «бойлерная», «узел управления», «архив», «электрощитовая», «умывальная», «кладовая», «подсобное помещение», «санузел», «комната отдыха», «тамбур», «вестибюль», «кабинет».

В кадастровом паспорте здания с кадастровым номером 64:48:000000:14702 от 29 апреля 2014 года указано следующее наименование объекта недвижимости: «контора».

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что названные помещения, исходя только лишь из технического паспорта и кадастрового паспорта на административное здание с кадастровым номером 64:48:000000:14702, не могут быть однозначно отнесены к офисам и сопутствующей офисной инфраструктуре, поскольку термины «кабинет», «контора» равными по значению с термином «офис» не являются.

В силу прямого предписания, содержащегося в части 9 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, административный ответчик обязан доказать законность включения объекта в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Между тем комитет инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области доказательств, с достоверностью подтверждающих соответствие принадлежащего административному истцу здания условиям, установленным пунктом 3 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и необходимым для включения этого здания в оспариваемый перечень объектов недвижимого имущества, не представил.

При таких обстоятельствах выводы суда первой инстанции о том, что принадлежащее административному истцу здание правомерно включено в оспариваемый перечень объектов недвижимого имущества, являются неправильными, в связи с чем обжалуемое решение суда 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 по административным делам Верховного Суда Российской Федерации руководствуется пунктом 1 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и учитывает, что административный истец являлся плательщиком налога на имущество организаций в 2016 году. Оспариваемый нормативный правовой акт имеет ограниченный срок действия (на 2016 год), и признание отдельных его положений с момента вынесения настоящего апелляционного определения не достигнет цели восстановления нарушенных прав и законных интересов административного истца.

Согласно подпунктам 2 и 3 пункта 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации и размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Пунктами 2 и 3 распоряжения комитета по управлению имуществом Саратовской области от 25 декабря 2015 года № 1390-р было предписано направить перечень в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по Саратовской области и обеспечить его размещение на официальном сайте правительства Саратовской области и комитета по управлению имуществом Саратовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 2 статьи 309 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Саратовского областного суда от 16 июня 2017 года отменить и принять по административному делу новое решение.

Административный иск закрытого акционерного общества «Первое саратовское предприятие «Трест № 7» удовлетворить.

Строку 175 перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2016 год, определенного распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 25 декабря 2015 года № 1390-р, признать недействующей со дня вступления указанного распоряжения в силу.

Настоящее решение в течение одного месяца со дня его вступления в законную силу подлежит направлению в Управление Федеральной налоговой службы по Саратовской области, а также размещению на официальном сайте правительства Саратовской области и министерства инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председательствующий

Судьи