



**12 КЛЮЧЕВЫХ ПОЗИЦИЙ
ВЕРХОВНОГО СУДА В СФЕРЕ ЗЕМЛИ,
НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗА 2023 ГОД**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. <u>Застройщик получил разрешение на строительство одного объекта, а возвел другой — можно ли его узаконить</u>	3
2. <u>Как правильно формировать участки под многоквартирными домами</u>	4
3. <u>Компания использует помещения для своих уставных административных целей — считаются ли эти помещения офисными и будут ли облагаться повышенным налогом</u>	6
4. <u>Фирмы оспорили включение своих зданий в перечень 700-ПП — смогут ли они вернуть из бюджета не только переплату, но и проценты на нее</u>	7
5. <u>Когда арендатор участка может использовать его не только по основным, но и по вспомогательным видам ВРИ независимо от содержания договора аренды</u>	8
6. <u>Как застраивать участок, который власти выдали под строительство, но потом он попал в зону комплексного развития территорий (КРТ)</u>	9
7. <u>Почему суды не могут менять генплан</u>	10
8. <u>О необходимости ввода в эксплуатацию объекта, не признанного самовольной постройкой</u>	11
9. <u>Можно ли взыскать с виновного лица убытки за задержку госрегистрации</u>	12
10. <u>Почему не нужно платить арендную плату, если земельный участок находится на праве постоянного (бессрочного) пользования</u>	14
11. <u>Какой налог заплатят застройщики коттеджных поселков</u>	15
12. <u>Компания не сможет построить гостиницу вместо офиса</u>	16

1. ЗАСТРОЙЩИК ПОЛУЧИЛ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОДНОГО ОБЪЕКТА, А ВОЗВЕЛ ДРУГОЙ — МОЖНО ЛИ ЕГО УЗАКОНИТЬ

Верховный суд высказался не в пользу девелоперов, которые пытаются узаконить самовольные постройки в обход процедуры получения разрешительной документации.

ИСТОРИЯ

Застройщик из Сочи уведомил власти, что возведет два трехэтажных дома в функциональной зоне «Усадебная застройка и садоводство», но вместо этого начал строить четырехэтажные гостиницы. Администрация города потребовала снести незаконченные самовольные постройки, и первая инстанция удовлетворила это требование.



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Апелляционная и кассационная инстанции защитили ответчика. Ведь повторная экспертиза показала, что здания можно привести в соответствие уведомлению. А застройщик подтвердил, что принимает к этому меры, предъявив договор строительно-монтажных работ.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Но Верховный суд оставил в силе решение первой инстанции о сносе спорных построек. ВС подчеркнул: добросовестный застройщик соблюдает ограничения, предусмотренные градостроительным регламентом, или принимает все меры, чтобы получить разрешение на строительство. В этом деле ответчик, наоборот, действовал недобросовестно и в обход процедуры получения разрешительной документации. А строительство четырехэтажных зданий не позволяли нормативные ограничения градостроительной деятельности, установленные генпланом города Сочи и его правилами землепользования и застройки.

ИТОГ

Таким образом, добросовестность застройщика напрямую влияет на исход спора о сохранении самовольной постройки. Верховный суд обращает внимание на то, что при строительстве объектов недвижимости застройщики обязаны принимать все необходимые меры к соблюдению соответствия фактических параметров зданий и предъявляемых к ним требований, а также при обращении в уполномоченные органы за разрешениями на строительство.

2. КАК ПРАВИЛЬНО ФОРМИРОВАТЬ УЧАСТКИ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Под несколькими многоквартирными домами разрешается сформировать один земельный участок. Эта позиция Верховного суда внесет определённую ясность в действующую судебную практику и повлияет на правоприменение Росреестра.

ИСТОРИЯ

Застройщик ввел в эксплуатацию несколько корпусов новых многоквартирных домов и передал квартиры дольщикам. После этого он обратился в Управление Росреестра, чтобы зарегистрировать прекращение права собственности на участок, который по закону перешел в общую долевую собственность правообладателей квартир.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Но в регистрации отказали: под несколькими домами был сформирован всего один участок, а нужно было по участку под каждым из домов. Такое мнение было у Росреестра, и суды его поддержали.



ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

С ними не согласился Верховный суд. Он указал, что положения Земельного и Градостроительного кодексов РФ не запрещают сформировать единый земельный участок, на котором возведены два и более отдельно стоящих многоквартирных домов (МКД). А закон обязывает погасить запись о госрегистрации прав на земельный участок при строительстве МКД одновременно с госрегистрацией права собственности на первое помещение в МКД и права общей долевой собственности собственников помещений на этот земельный участок как на их общее имущество (ч. 5 ст. 16, ч. 5 ст. 40 ФЗ № 214 о долевом строительстве).

ИТОГ

Застройщики нередко сталкиваются с подобной проблемой. Росреестр много лет настаивал, что при строительстве жилого комплекса участок должен быть сформирован под каждым домом. Тем не менее, ВС РФ последовательно допускает передавать земельный участок в общую собственность владельцев квартир в нескольких корпусах, поскольку спорные МКД могут представлять собой жилой комплекс с едиными коммуникациями и инфраструктурой.

В 2023-м Верховный суд разрешил еще одно дело на схожую тему. В нем девелопер построил четыре многоэтажки и нежилое здание на одном участке, который ему выдала администрация.

ИСТОРИЯ

Спустя несколько лет после окончания строительства власти своим постановлением поделили землю. Получилось по участку для эксплуатации каждого из домов и еще несколько других участков, в сумме восемь.

Это не устроило часть жильцов МКД. Они оспорили постановление администрации. Собственники помещений в новостройках указали, что они в силу закона получили изначальный участок в общую долевую собственность. А это значит, что администрация должна была спрашивать их согласия перед разделом. «В результате образования новых участков собственники помещений лишаются возможности пользоваться значительной частью объектов и инфраструктуры», — пожаловались истцы. В частности, они указывали, что на исходном участке стоят трансформаторные подстанции, которые обслуживают жилые дома.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Три инстанции согласились с этой логикой. Они подтвердили, что исходный участок перешел в общую долевую собственность жильцов в силу обязательного предписания закона. А значит, и делить участок без их согласия нельзя.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС оказался другого мнения. Он сослался на ст. 16 Вводного закона [закона «О введении в действие Жилищного кодекса»]. Согласно этой статье, органы местного самоуправления должны были образовать земельный участок под каждым из домов. И эта норма не обязывает получать согласия собственников помещений в многоквартирных домах, отметила административная коллегия ВС.

Она отметила, что у истцов не возникло право общей долевой собственности на изначальный участок. Что касается довода о трансформаторах — в деле нет доказательств, что это общее имущество собственников. Да и в целом образование участков под каждым из домов никак не мешает жителям пользоваться объектами единой инфраструктуры и благоустройства, отметила коллегия.

ИТОГ

С такими выводами она отменила все решения по делу и отказала в удовлетворении исковых требований.

3. КОМПАНИЯ ИСПОЛЬЗУЕТ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ СВОИХ УСТАВНЫХ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЦЕЛЕЙ — СЧИТАЮТСЯ ЛИ ЭТИ ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНЫМИ И БУДУТ ЛИ ОБЛАГАТЬСЯ ПОВЫШЕННЫМ НАЛОГОМ

Верховный суд уточнил подход к налогообложению офисов в одном из недавних дел. В нем Сбербанк оспаривал определение вида фактического использования своего нежилого здания.

ИСТОРИЯ

Московские власти решили, что здание на 68,5% используется под офисные цели, а значит, в отношении него необходимо платить повышенный налог, рассчитываемый от кадастровой, а не от среднегодовой стоимости основных средств (об этом говорит ст. 378.2 Налогового кодекса).



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Сбербанк подал иск к Московской госинспекции по недвижимости, потому что не был согласен с такой квалификацией. Три инстанции его поддержали. Они указали, что бизнес вправе не считать офисами те помещения, которые он использует в собственных уставных и административных целях и не сдает в аренду третьим лицам. Кроме того, суды учли, что кабинеты в здании не имели самостоятельного офисного назначения.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд, наоборот, принял решение в пользу чиновников и отклонил требования Сбербанка. Ведь банк ведет в спорных помещениях предпринимательскую деятельность, направленную на извлечение прибыли, а значит это офисы, независимо от факта сдачи их в аренду. Поэтому налоговая база в отношении нежилого здания должна рассчитываться от кадастровой стоимости.

Определение экономической коллегии ВС от 9 марта 2023 года 2023 № 305-ЭС22-23165 по делу № А40-276692/2021

4. ФИРМЫ ОСПОРИЛИ ВКЛЮЧЕНИЕ СВОИХ ЗДАНИЙ В ПЕРЕЧЕНЬ 700-ПП — СМОГУТ ЛИ ОНИ ВЕРНУТЬ ИЗ БЮДЖЕТА НЕ ТОЛЬКО ПЕРЕПЛАТУ, НО И ПРОЦЕНТЫ НА НЕЕ

В июне ВС РФ ответил на вопрос, являются ли уплаченные суммы налога на имущество организаций, в случае исключения недвижимости из Перечня объектов, налоговая база которых определяется как их кадастровая стоимость, излишне уплаченными или излишне взысканными.

ИСТОРИЯ

В этих делах компании уплатили налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости, поскольку здания были включены в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, утвержденный постановлением Правительства Москвы № 700-ПП.



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Но затем компании успешно оспорили включение зданий в перечень и обратились в ФНС за возвратом сумм уплаченных налогов и процентов на сумму налога, начисленных со дня, следующего за днем взыскания налога, по день фактического возврата. Получив отказ ФНС, организации оспорили его в суде.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС РФ указал, что «спорные суммы налогов должны рассматриваться как излишне взысканные с начислением процентов по соответствующим правилам».

ИТОГ

Учитывая, что своевременность принятия мер по оспариванию нормативного правового акта находится в сфере контроля и ответственности налогоплательщика, установленный законодательством трехлетний срок на обращение налогоплательщика за возвратом налога и выплатой процентов должен исчисляться со дня исполнения налоговой обязанности за истекший налоговый (отчетный) период.

5. КОГДА АРЕНДАТОР УЧАСТКА МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЕГО НЕ ТОЛЬКО ПО ОСНОВНЫМ, НО И ПО ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ ВИДАМ ВРИ НЕЗАВИСИМО ОТ СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Фирма арендовала участок для эксплуатации торгового центра с видом разрешенного использования «объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров». Такая же цель была указана и в договоре аренды участка.

ИСТОРИЯ

Спустя несколько лет Госинспекция обнаружила, что земля используется и для других целей: часть помещений в здании была отдана под бытовое обслуживание (ремонт одежды, обуви, фотоателье), еще там располагались автошкола, ломбард и т.д. Административный орган счел, что арендатор пользовался участком не в соответствии с целью, указанной в правоустанавливающем документе — договоре аренды земли. А это нарушение разрешенного использования земельного участка (ч. 1 ст. 6.7 Кодекса об административных правонарушениях Москвы). Компанию оштрафовали на 50 000 руб.



Она отправилась оспаривать взыскание. Компания настаивала, что это не нарушения, а всего лишь вспомогательные виды разрешенного использования, которые допустимы на этой территории.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды разошлись во мнениях. На втором круге первая и кассационная инстанция поддержали чиновников.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

В экономколлегии не увидели нарушения. ВС напомнил, что в 2020-2021 годах уже принимал решения в аналогичных спорах в пользу арендаторов. Если часть участка используется в соответствии с вспомогательным видом разрешенного использования, который установлен градостроительным регламентом, это не означает использования вопреки целевому назначению и не представляет собой административного правонарушения. Правила землепользования Москвы (п. 3.3.5) разрешают арендатору, который использует участок по основному виду разрешенного использования, прибегать и к вспомогательным видам использования, если площадь объектов по ним не более 25% площади всех капитальных объектов.

ИТОГ

Таким образом, ВС оставил в силе постановление апелляции, которая признала штраф незаконным.

6. КАК ЗАСТРАИВАТЬ УЧАСТОК, КОТОРЫЙ ВЛАСТИ ВЫДАЛИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО, НО ПОТОМ ОН ПОПАЛ В ЗОНУ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ)

В 2021-м компания потребовала у Санкт-Петербурга передать ей участок в аренду без торгов для строительства капитального объекта бытового обслуживания (подп. 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

ИСТОРИЯ

Но власти отказали, поскольку вид разрешенного использования земли не соответствует тому, что указала компания в своем заявлении. «На участке планируется комплексное развитие территории (КРТ)», — объяснила Комиссия по инвестициям Санкт-Петербурга. При этом власти еще не утверждали документацию по планировке территории в целях КРТ, а иной ВРИ по факту не устанавливался.



Компания обжаловала отказ в суде. По ее версии, вид разрешенного использования (ВРИ) участка определяется по записи в ЕГРН, а планируемое КРТ не образует нового ВРИ.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Суды встали на сторону компании. Они указали, что решение о КРТ территории не принималось, договор об этом не заключался, документацию о планировке не подготавливали и не утверждали. А ведь в будущем возможны разные варианты развития событий: например, власти могут принять решение о КРТ территории в иных границах.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС оказался иного мнения. Судьи ВС исходили из того, что ГрК РФ разрешает устанавливать ВРИ земельных участков под размещение объектов капстроительства только на основании документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с КРТ. «В Санкт-Петербурге перечень территорий, где планируется КРТ, имеет исчерпывающий характер, — подчеркнул Верховный суд. — То есть развитие спорной территории и земельных участков в ее границах возможно исключительно путем применения механизмов КРТ на основании документации по планировке территории».

ИТОГ

В то же время, ранее утвержденная документация, где содержится ВРИ «предприятие бытового обслуживания», является недействующей, отмечается в определении ВС.

7. ПОЧЕМУ СУДЫ НЕ МОГУТ МЕНЯТЬ ГЕНПЛАН

По иску жителя краевой суд признал недействующим генплан города в той части, в которой его участок относился к зоне специализированной общественной застройки с размещением детского сада.

ИСТОРИЯ

На городскую думу крайсуд возложил обязательство «принять новый нормативно-правовой акт, устраняющий допущенные нарушения в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением сроков». Спустя несколько месяцев истец обратился в крайсуд с просьбой разъяснить решение. Он указал, что оно до сих пор не исполнено, а его резолютивная часть неконкретна, изложена неоднозначно и создает правовую неопределенность относительно того, что именно должен сделать ответчик. Поэтому истец попросил с целью

восстановления своих нарушенных прав внести изменения в генплан и карту функционального зонирования в обжалуемой части: исключить на участке размещение детсада и установить для него многофункциональную общественно-деловую зону, которая бы допускала строительство офисного здания.



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Краевой суд согласился, что указания неконкретны, и разъяснил свое решение: городская дума должна внести изменения в генплан и установить для участка многофункциональную общественно-деловую зону. С этим согласился кассационный суд.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Администрация города подала жалобу в админколлегию ВС.

Там согласились с чиновниками и указали: суд не вправе подменять уполномоченный орган в том, что касается установления функциональных зон. Утверждение генплана городского округа относится к вопросам местного значения, это дискреция органов местного самоуправления.

ИТОГ

Таким образом, ВС оставил в силе решение апелляционной инстанции, которая отменила определение о разъяснении.

8. О НЕОБХОДИМОСТИ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТА, НЕ ПРИЗНАННОГО САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ

В рамках реконструкции здания компания возвела на крыше надстройку и стала ее использовать без разрешения на ввод в эксплуатацию.

ИСТОРИЯ

При этом помещение удалось зарегистрировать, поскольку «общество как собственник всего здания разделило его на помещения и поставило их на кадастровый учет». Это вызвало претензии властей, которые попытались добиться признания объекта самовольной постройкой. Но суды им в этом отказали. Затем власти оштрафовали компанию на 500 000 руб. по ч. 5 ст. 9.5 КоАП (эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию).



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Компания обжаловала взыскание. Три инстанции признали постановление незаконным, поскольку оно ставит под вопрос возникновение права собственности на объект недвижимости, которое было зарегистрировано. Между тем, фирма вправе эксплуатировать принадлежащее ей имущество.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

ВС с этим не согласился и пересмотрел решения по делу. Компания имела возможность обратиться за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию. У нее не было уважительных причин этого не делать — доказательств обратному нет ни в материалах дела, ни в позиции истца. Кроме того, судебные акты по ранее рассмотренному делу не могут заменить разрешение на ввод в эксплуатацию, а само по себе право собственности на спорный объект не дает права ввести его в эксплуатацию без разрешения.

ИТОГ

В итоге истцу отказали в удовлетворении требований, оставив штраф в силе

Определение коллегии по экономическим спорам ВС от 1 февраля 2023 года № 305-ЭС22-18488 по делу № А40-103770/2021

9. МОЖНО ЛИ ВЗЫСКАТЬ С ВИНОВНОГО ЛИЦА УБЫТКИ ЗА ЗАДЕРЖКУ ГОСРЕГИСТРАЦИИ

Институт заключил с компанией договор о том, что продает ей помещения в Москве, занятые арендаторами.

ИСТОРИЯ

Но с регистрацией перехода прав возникли проблемы. Стороны подали комплект документов в Росреестр, но чиновники приостановили регистрацию до октября: в документах отсутствовал сам договор, а еще была информация о нецелевом использовании участка. В дальнейшем стороны подавали заявления о приостановлении регистрации, а институт запрашивал информацию у чиновников и предоставлял им пояснения и дополнительные документы по разным вопросам. Кроме того, примерно полгода в отношении института действовал запрет на регистрационные действия с недвижимостью из-за долгов по исполнительному производству.



В итоге переход права собственности зарегистрировали лишь в апреле 2021-го, хотя документы подавались в июне 2020-го. Поэтому покупатель решил взыскать с продавца убытки — не полученную за время задержки плату с арендаторов — и проценты за пользование средствами (порядка 26 млн руб.). Истец указывал, что ответчик с просрочкой исполнил договорное обязательство о регистрации недвижимости и передаче вещи.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Апелляционная и кассационная инстанции удовлетворили иск. Они указали, что в институт продолжал получать плату с арендаторов, которая для покупателя была упущенной выгодой. Кроме того, они приняли во внимание, что приостановление госрегистрации не признавалось незаконным.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд с ними не согласился. Хотя в предпринимательских отношениях меры ответственности не зависят от вины, суд может их смягчить согласно п. 1 ст. 404 ГК РФ — в случае, если кредитор тоже виноват в увеличении убытков или не принял разумных мер, чтобы их уменьшить, отметила тройка судей экономколлегии. Тем не менее, нижестоящие суды упустили из виду, что одной из первых причин приостановления регистрации было отсутствие договора купли-продажи, который стороны должны были предъявить совместно.

Более того, они так же совместно подавали заявление о приостановлении госрегистрации. Здесь истец заявлял, что выдавал ответчику доверенность, и тот ею неправомерно воспользовался. Но по сделкам, совершенным по доверенности, права и обязанности возникают у представляемого, возразил ВС.

ИТОГ

В таких обстоятельствах неправомерно возлагать всю ответственность только на институт, когда своевременная госрегистрация перехода права на отдельных этапах зависела от обеих сторон, подчеркивается в определении экономколлегии. Поэтому, в частности, необходимо было рассмотреть вопрос снижения и убытков, и процентов. Дело направили на пересмотр.

Похожее дело в практике Верховного суда 2023 года касается взыскания убытков с Росреестра, а не контрагента по сделке.

ИСТОРИЯ

Все началось с того, что одна компания продала другой нежилые помещения, занятые арендаторами. Но Росреестр затянул с госрегистрацией перехода права собственности. Покупателю пришлось обращаться в суд, который признал бездействие ведомства незаконным и обязал оказать госуслугу (дело № А40-106032/2020). В итоге переход права собственности был зарегистрирован практически через год после подачи заявления.

Покупатель заявил к Росреестру новый иск о взыскании убытков. Как пояснил истец, это упущенная выгода, а именно доходы от аренды, которые получил предыдущий собственник за время промедления с регистрацией. По соглашению сторон, до завершения процедуры регистрации все расходы и доходы относятся на продавца.

ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Вторая и третья инстанции отказали. Они сочли, что закон не запрещает покупателю сдать помещения в аренду до того, как будет зарегистрирован переход права. Суды обратили внимание на соглашение сторон о том, что доходы до момента регистрации относятся на продавца. Значит, неполученная арендная плата – это зона предпринимательского риска покупателя, который подписал такое соглашение. Росреестр не может нести гражданско-правовую ответственность за действия сторон договора, отметили две инстанции.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд, напротив, встал на сторону покупателя. Он увидел прямую причинно-следственную связь между поведением ведомства и упущенной выгодой покупателя. Росреестр не доказал, что у истца были другие препятствия к получению дохода от аренды, кроме бездействия чиновников; не обосновано, что еще могло помешать использовать имущество по назначению.

Тройка судей не согласилась и с оценкой договора о распределении доходов. Разумный участник оборота вправе был предполагать, что регистрация пройдет вовремя. Стороны соглашения не должны были предвидеть, что что-то пойдет не так, и предусматривать механизм компенсации имущественных потерь из-за возможных нарушений Росреестра.

ИТОГ

С такими выводами дело направили на пересмотр.

Определение коллегии по экономическим спорам № 305-ЭС23-10752 от 2 октября 2023 года по делу № А40-78202/2022

10. ПОЧЕМУ НЕ НУЖНО ПЛАТИТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ, ЕСЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НАХОДИТСЯ НА ПРАВЕ ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ

В деле, которое дошло до ВС, администрация города требовала от компании полмиллиона рублей за фактическое пользование земельным участком.

ИСТОРИЯ

Правопредшественник компании получил его в 1994 году на праве постоянного (бессрочного) пользования. Права на участок с тех пор не переоформлялись. А располагались на нем здания компании (автосервис).



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Администрация города решила, что компания должна оплачивать аренду, и обратилась с иском о взыскании неосновательного обогащения. Ответчик возражал, что спорный участок перешел к нему на праве постоянного (бессрочного) пользования, а значит, за него надо уплачивать земельный налог, а не арендную плату. Дополнительно компания передала в материалы дела доказательства, что регулярно платит земельный налог.

Но три инстанции согласились с позицией администрации. Они исходили из того, что ст. 39.9 Земельного кодекса не позволяет передавать землю в постоянное (бессрочное) пользование ООО, поэтому до 1 июля 2012 года компания должна была переоформить это право на аренду или приобрести участок в собственность. Компания это не сделала и обязана перечислять арендную плату.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Экономколлегия Верховного суда оказалась другого мнения. Она напомнила, что право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в государственной или муниципальной собственности, возникшее у граждан или юрлиц до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется (п. 1 ст. 3 закона «О введении в действие ЗК»). Это право не может прекратиться из-за того, что оно не переоформлено, указал ВС. Следовательно, ответчик должен платить земельный налог, а не арендную плату. Поскольку он представил доказательства уплаты налога, то и неосновательного обогащения на его стороне нет.

ИТОГ

Таким образом, Верховный суд отменил решения нижестоящих инстанций и отказал администрации во взыскании неосновательного обогащения.

Определение коллегии по экономическим спорам № 310-ЭС22-28617 от 18 мая 2023 года по делу № А14-14910/2021

11. КАКОЙ НАЛОГ ЗАПЛАТЯТ ЗАСТРОЙЩИКИ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ

Экономколлегия Верховного суда запретила девелоперам пользоваться налоговой льготой для участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

ИСТОРИЯ

Раньше часть застройщиков коттеджных поселков использовала ставку земельного налога в размере 0,3% вместо 1,5%. Они аргументировали, что это позволяет Налоговый кодекс для участков под ИЖС. Хотя в 2020 году законодатель уточнил, что льгота не распространяется на земли, используемые в предпринимательской деятельности, застройщики аргументировали свой выбор тем, что ограничений по кругу собственников нет.



ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд конкретизировал позицию в одном из дел. Там у одной компании было пять участков под ИЖС, за которые она по итогам 2020 года заплатила налог по 0,3%. После проверки в ноябре 2021 года инспекция рассчитала налог по ставке 1,5%, компания должна была доплатить 11,61 млн руб. недоимки и 1,51 млн руб. пени. ООО попросило вышестоящий налоговый орган отменить доначисления, а после отказа обратилось в суд. Первая и апелляционная инстанции приняли сторону налоговиков, пояснив, что «Тишина» купила участки для перепродажи, поэтому не вправе применить пониженную ставку. Но кассация удовлетворила иск компании.

ИТОГ

Экономколлегия подтвердила налоговые претензии. Как указали судьи, по смыслу закона льгота положена только гражданам, которые купили участки с назначением ИЖС «для собственных нужд, связанных с проживанием». Коммерческие организации не могут применять эту ставку, даже если строят коттеджи для продажи физлицам.

Определение коллегии по экономическим спорам [№ 305-ЭС22-27530](#) от 28 марта 2023 года по делу [№ А41-94065/2021](#)

12. КОМПАНИЯ НЕ СМОЖЕТ ПОСТРОИТЬ ГОСТИНИЦУ ВМЕСТО ОФИСА

Компания приобрела права аренды участка и недострой степень готовности 7% у другого застройщика. Она решила возвести здесь гостиницу и обратилась к властям за разрешением на условно разрешенный вид использования «гостиничное обслуживание».

ИСТОРИЯ

Хотя договор аренды земли и разрешенный вид использования предусматривали постройку на этом участке именно административного здания. Жители на публичных слушаниях не одобрили новый план. И комиссия мэрии отказала в разрешении с учетом итогов обсуждения, а еще из-за «несоответствия проекту планировки территории».



ПОЗИЦИЯ СУДОВ

Компания обжаловала это решение, и три инстанции встали на ее сторону. Они обратили внимание, что трое из четырех граждан, которые участвовали в общественных слушаниях и протестовали против выдачи разрешения, жили в других районах города. Кроме того, мэрия не предоставила конкретных доказательств нарушения прав жителей того района и нарушения баланса частных и публичных интересов. Размещение гостиницы допускается параметрами территориальной зоны и отвечает проекту планировки территории, сочли суды трех инстанций. С такими выводами администрацию обязали выдать разрешение на новый условно разрешенный вид использования.

ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

Верховный суд возразил, что градостроительное законодательство не допускает ограничения прав горожан на участие в общественных обсуждениях. Поэтому суды были не правы, отмечая результаты обсуждения с участием жителей другого района.

По мнению судей ВС, арендатор, приобретя права на участок и объект незавершенного строительства, согласился использовать участок в соответствии с условиями договора аренды и установленным видом разрешенного использования участка и объекта. Экономколлегия напомнила и то, что землю изначально передавали по публичной процедуре.

Если компания получила участок для постройки административного здания, но зона предусматривает в качестве условно разрешенного вида использования еще и «гостиничное обслуживание», это еще не позволяет арендатору заменить первый вид использования на второй по своему усмотрению, указал Верховный суд. «Воля арендатора не может ущемлять права собственника земли», — следует из определения экономколлегии. А само по себе изменение правил землепользования, застройки и градостроительных регламентов не обязывает арендодателя изменять договор аренды в части видов использования участка, указали судьи. Помимо этого, они отметили: арендатор не доказал, что ему что-то мешает достроить объект, для возведения которого передавался участок.

ИТОГ

С такими выводами ВС отменил решения трех инстанций и отказал в разрешении на постройку гостиницы.