



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-23165
Дело № А40-276692/2021

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09 марта 2023 г.

Резолютивная часть определения объявлена 01.03.2023

Полный текст определения изготовлен 09.03.2023

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда
Российской Федерации в составе:

председательствующего

Павловой Н.В.,

судей

Антоновой М.К., Тютин Д.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2022 по делу № А40-276692/2021, постановление Девятого

арбитражного апелляционного суда от 26.05.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.08.2022 по тому же делу

по заявлению публичного акционерного общества «Сбербанк России» о признании незаконными действий Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы и государственного бюджетного учреждения города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости».

В судебном заседании приняли участие:

– от Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы – Джилавян Л.А., Романовская Л.А., Сорокин Б.В., Хайбуллин Р.Р.;

– от публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Аснер Я.В., Краснов М.Ю.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Павловой Н.В., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - государственная инспекция) с привлечением государственного бюджетного учреждения города Москвы «Московский контрольно-мониторинговый центр недвижимости» (далее - учреждение) проведены мероприятия по определению для целей налогообложения вида фактического использования нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0009030:1021, общей площадью 4 313,1 кв.м, принадлежащего на праве собственности публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее - банк).

По результатам проведения данных мероприятий государственной инспекцией составлен акт от 11.11.2021 № 91220606/ОФИ о фактическом использовании нежилого здания (строения, сооружения) для целей налогообложения, в соответствии с которым указанное нежилое здание на 100% используется для размещения офисов в соответствии со статьей 378² Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс).

Не согласившись с выводами, изложенными в вышеуказанном акте, банк обратился в Межведомственную комиссию по рассмотрению вопросов налогообложения в городе Москве с просьбой о проведении повторного обследования.

По итогам проведения повторного мероприятия государственной инспекцией составлен акт от 30.11.2021 № 91221161/ОФИ (далее - акт), в соответствии с которым для целей статьи 378² Налогового кодекса сумма долей фактической площади нежилого здания, используемой для размещения офисов, составляет 68,5 % от общей площади (пункт 6.4 акта); нежилое здание фактически используется для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (пункт 6.5 акта).

Несогласие с выводами государственной инспекции по определению 68,5 % от общей площади нежилого здания как площади, используемой для размещения офисов, а также фиксации данного заключения в пунктах 6.4 и 6.5 акта, послужило основанием для обращения банка в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании действий государственной инспекции по составлению акта в указанной части незаконными.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2022, требования банка удовлетворены.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 17.08.2022 оставил решение суда от 04.03.2022 и постановление суда апелляционной инстанции от 26.05.2022 без изменения.

В жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, государственная инспекция просит об отмене судебных актов арбитражных судов, принятых по настоящему делу, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права в части неправильного применения к спорным правоотношениям подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса. Иных доводов, в том числе о нарушении норм процессуального права, в судах нижестоящих инстанций и в Верховном Суде Российской Федерации государственная инспекция не заявляла.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Павловой Н.В. от 20.01.2023 жалоба государственной инспекции вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, банку на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества - нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0011001:5115, общей площадью 4 118 кв.м., которое входит в состав нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0009030:1021, общей площадью 4 313,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 10, корп. 1.

Обращаясь в арбитражный суд с вышеназванным требованием, банк указывал на отсутствие оснований для отнесения принадлежащего ему нежилого здания к числу объектов, используемых для размещения офисов,

ссылаясь на необоснованность соответствующих выводов государственной инспекции.

Удовлетворяя заявленные требования, суды руководствовались положениями статьи 378² Налогового кодекса, а также Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 14.05.2014 № 257-ПП (далее - Порядок), и исходили из того, что фактическое использование здания или его части для размещения офисов подразумевает осуществление в данном здании самостоятельной деловой, административной или коммерческой деятельности, прямо или косвенно не связанной с обеспечением производственной деятельности предприятия и не являющейся определенным этапом такой деятельности. Следовательно, как отмечено судами, оборудованные в здании офисы сами по себе не могут являться основанием отнесения здания к офисному зданию для целей налогообложения, если они используются собственником здания в собственных уставных и административных целях и не сдаются в аренду третьим лицам.

Как указали суды, при составлении акта государственная инспекция не учла указанные особенности определения вида использования помещений в здании, поскольку все расположенные в принадлежащем банку здании учрежденческие помещения (кабинеты), в которых оборудованы рабочие места для сотрудников заявителя, осуществляющих текущую деятельность банка, были учтены как офисные помещения, несмотря на то, что самостоятельного офисного назначения эти помещения не имеют.

На этом основании суды пришли к выводу о незаконности действий государственной инспекции и учреждения по определению 68,5 % от общей площади нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0009030:1021, как площади, используемой для размещения офисов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, объектов

торговли, посчитав, что данные действия совершены с нарушением подпункта 4 пункта 1.4 Порядка.

Между тем судами не учтено следующее.

Статьей 378² Налогового кодекса установлены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

Согласно положениям подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 378² Налогового кодекса налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, в частности, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания (пункт 5 статьи 378² Налогового кодекса).

Таким образом, в порядке исключения из общего правила, в соответствии с которым налог на имущество уплачивается организациями исходя из среднегодовой остаточной стоимости основных средств, в отношении отдельных видов коммерческой недвижимости налоговая база подлежит исчислению по кадастровой стоимости этого имущества.

Установление указанных особенностей налогообложения, начиная с 01.01.2014, имело своей целью переход к более справедливому распределению налоговой нагрузки за счет использования кадастровой стоимости при расчете налоговой базы, увеличение уровня налоговой нагрузки на объекты коммерческой недвижимости, в том числе офисно-делового и торгового назначения, при условии введения региональных льгот для объектов промышленного производства. Устанавливая телеологический смысл соответствующего регулирования, Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что законодатель исходил из следующего: в подобных зданиях, включаемых в перечни объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, как правило, осуществляют хозяйственную деятельность или деятельность по сдаче помещений в аренду именно организации-собственники (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.11.2020 № 2596-О).

Из выводов Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в Постановлении от 12.11.2020 № 46-П, следует, что в обычной деловой обстановке офисно-торговую недвижимость с высокой вероятностью можно использовать как доходный объект, особенно в местах ее концентрации – в административно-деловых и (или) торговых центрах (комплексах). Эта возможность объективно образует предпосылку относительно высокой стоимости такого имущества в сравнении с другими видами недвижимости и учитывается в основаниях законодательных решений, касающихся повышенного налогообложения таких помещений, даже когда их используют

по иному назначению, чем торговля и размещение (сдача в аренду) офисов, поскольку они входят в состав соответствующих центров (комплексов), концентрирующих потенциально доходную недвижимость.

При этом значимой с точки зрения налогообложения является концентрация потенциально доходной недвижимости, когда назначение, разрешенное использование или наименование помещений, составляющих не менее 20 процентов общей площади здания (строения, сооружения), предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры либо торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, что определяет распространение по этому признаку повышенной налоговой нагрузки на все помещения соответствующего центра (комплекса) (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 11.03.2021 № 374-О).

При рассмотрении настоящего дела судами установлено и не оспаривалось банком, что в нежилом здании с кадастровым номером 77:08:0009030:1021, общей площадью 4 313,1 кв.м, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д. 10, корп. 1., размещены внутренние структурные подразделения банка.

В ходе рассмотрения дела банком не опровергнуты документально подтвержденные выводы государственной инспекции о том, что фактически спорное здание используется для размещения офисов в целях ведения банком его основной коммерческой и сопутствующей коммерческой (логистика и т.п.) деятельности, поскольку в нем располагаются различные службы банка, включая помещения приема клиентов, соответствующие помещения оборудованы стационарными рабочими местами, оргтехникой и средствами связи. В частности, в здании расположены кассы, индивидуальные кабины для клиентов, операционные залы, переговорные, депозитарий.

При таком положении выводы судов о том, что отдельные помещения в нежилом здании, используемые заявителем как «кабинеты», не должны рассматриваться в качестве офисных для целей налогообложения в силу своего «вспомогательного» назначения, противоречат целевому толкованию вышеуказанных положений статьи 378² Налогового кодекса, в том числе выработанному в судебной практике, поскольку кредитная организация осуществляет хозяйственную (предпринимательскую) деятельность, направленную на извлечение прибыли, посредством использования офисных помещений (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12.11.2020 № 46-П, определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.11.2020 № 2596-О, определения Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2017 № 9-АПГ17-2, от 23.03.2017 № 57-АПГ17-1 и др.).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что оспариваемые судебные акты арбитражных судов первой, апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, с вынесением по делу нового решения об отказе в удовлетворении требований банка.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2022 по делу № А40-276692/2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.08.2022 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований публичного акционерного общества
«Сбербанк России» отказать

Председательствующий судья

Н.В. Павлова

Судья

М.К. Антонова

Судья

Д.В. Тютин