



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-15622

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

дело № А40-244225/2019

г. Москва

08.02.2021

резюмирующая часть определения объявлена 03.02.2021

полный текст определения изготовлен 08.02.2021

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

председательствующего судьи Першутова А.Г.,

судей Прониной М.В., Тютин Д.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Центральная топливная компания» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.07.2020 по делу № А40-244225/2019 Арбитражного суда города Москвы

по заявлению акционерного общества «Центральная топливная компания» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о признании незаконным и отмене постановления от 25.04.2019 № 323/05/2019 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В судебном заседании приняли участие представители:

акционерного общества «Центральная топливная компания» – Зак А.Ю.,  
Понамарев Ю.А.;

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Москве – Власова Э.В., Сухов Д.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации  
Першутова А.Г., выслушав присутствующих в судебном заседании  
представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Судебная  
коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

акционерное общество «Центральная топливная компания» (далее –  
общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к  
Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве (далее – административный орган) о признании  
незаконным и отмене постановления от 25.04.2019 № 323/05/2019 о  
привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1  
статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных  
правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.01.2020,  
оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного  
апелляционного суда от 24.03.2020, заявление общества удовлетворено.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.07.2020  
отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной  
инстанции и отказал обществу в удовлетворении заявления.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с  
кассационной жалобой на указанное постановление суда округа, в которой  
просит его отменить, оставив в силе решение суда первой инстанции и  
постановление суда апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации  
Першутова А.Г. от 16.12.2020 кассационная жалоба общества 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 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации  
законность обжалуемых судебных актов в пределах доводов, изложенных в

кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав представителей участвующих в деле лиц, судебная коллегия установила следующее.

Постановлением административного органа от 25.04.2019 № 323/05/2019 общество привлечено к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ, с назначением наказания в виде административного штрафа в размере 700 000 рублей.

Основанием для привлечения общества к административной ответственности послужило то обстоятельство, что на переданном обществу в аренду земельном участке с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)» расположены принадлежащие обществу на праве собственности здания, которые используются обществом как в указанных целях, так и частично для размещения кафе, магазина, офисов и автосервиса, что не соответствует сведениям о виде разрешенного использования земельного участка, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), и нарушает требования статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Не согласившись с указанным постановлением административного органа, общество оспорило его в арбитражном суде.

Частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 настоящей статьи.

Рассматривая настоящий спор, установив, что частичное использование здания для размещения кафе, магазина, офисов и автосервиса не противоречит основному виду разрешенного использования земельного участка, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии в действиях общества состава административного правонарушения, ответственность за которое установлена частью 1 статьи 8.8. КоАП РФ, и признали незаконным оспариваемое постановление административного органа.

Суд округа не согласился с указанными выводами и отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, отказав обществу в

удовлетворении заявления, ссылаясь на то, что использование части земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН, свидетельствует об использовании земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования и образует состав правонарушения, ответственность за которое установлена частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

Однако выводы суда округа нельзя признать правомерными.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Согласно пункту 9 статьи 1, подпунктам 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, утвержденным в составе правил землепользования и застройки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 37 ГрК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В силу пункта 4 статьи 37 ГрК РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Таким образом, использование земельного участка не только в соответствии с основным видом разрешенного использования, но и в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования, допустимым в качестве дополнительного по отношению к основному, не свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению.

Диспозиция части 1 статьи 8.8 КоАП РФ не предусматривает наступление административной ответственности за отсутствие в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, допустимых в качестве дополнительных по отношению к основному виду. Отсутствие в ЕГРН таких сведений не образует состав правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

Указанный вывод соответствует Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2020 № 310-ЭС20-8733.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 16.10.2020 № 42-П, совокупный анализ перечисленных законоположений свидетельствует о том, что собственник земельного участка во всяком случае имеет право самостоятельно выбрать для себя как основной, так и - в дополнение к основному - вспомогательный вид его разрешенного использования, которые предусмотрены правилами землепользования и застройки муниципального образования для определенной территориальной зоны. При этом ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни Градостроительный кодекс Российской Федерации непосредственно не возлагают на лицо, использующее земельный участок не только в соответствии с основным видом его разрешенного использования, указанным в Едином государственном реестре недвижимости, но и в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования, который предусмотрен правилами землепользования и застройки муниципального образования для определенной территориальной зоны, каких-либо обязанностей по уведомлению о своем решении тех или иных органов публичной власти, что, в частности, подтверждается отсутствием в них, впрочем как и в других нормативных актах, положений, закрепляющих порядок (условия и сроки) исполнения таких обязанностей.

Правоприменительное толкование установленного Земельным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации правового режима использования земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием во взаимосвязи с обозначенными положениями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» не исключает такой интерпретации гарантированного собственнику (правообладателю) права самостоятельного выбора в дополнение к основному

виду разрешенного использования земельного участка вспомогательного вида его разрешенного использования, при которой в интересах обеспечения достоверности сведений об осуществляемых собственником (правообладателем) разрешенных видах использования земельного участка сделанный им выбор должен в уведомительном порядке отражаться в Едином государственном реестре недвижимости.

Собственники (правообладатели) земельных участков не могут быть принуждены к внесению каких-либо сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае, когда они в дополнение к основному виду разрешенного использования принадлежащих им земельных участков самостоятельно выбирают вспомогательный вид их разрешенного использования.

При рассмотрении настоящего спора общество приводило доводы о том, что фактическое использование спорного земельного участка, в том числе в целях, на которые ссылается административный орган, не противоречит основному виду разрешенного использования земельного участка и требованиям Правил землепользования и застройки города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП.

Вместе с тем, признавая правомерным привлечение общества к административной ответственности по части 1 статьи 8.8 КоАП РФ, суд округа исходил исключительно из использования обществом земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования, внесенного в ЕГРН, а суды первой и апелляционной инстанций, принимая судебные акты по делу, не устанавливали обстоятельств, связанных с использованием обществом земельного участка как в соответствии с основным видом разрешенного использования, так и в соответствии с допустимыми по отношению к нему вспомогательными видами разрешенного использования земельного участка, которые предусмотрены правилами землепользования и застройки муниципального образования для определенной территориальной зоны.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и постановление суда округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 17.01.2020 по делу № А40-244225/2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.07.2020 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий судья

А.Г. Першутов

Судья

М.В. Пронина

Судья

Д.В. Тютин