



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ17-258

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 февраля 2017 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Нефедова О.Н.
при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по заявлению закрытого акционерного общества «Торговый Дом «Зеленоград» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной стоимости по кассационной жалобе закрытого акционерного общества «Торговый Дом «Зеленоград» на решение Московского городского суда от 13 марта 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 31 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения представителя ЗАО «Торговый Дом «Зеленоград» Дорофеева О.Е., генерального директора ЗАО «Торговый Дом «Зеленоград» Потаповой Т.Ф., объяснения представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы Моисеева А.И., представителя Управления Росреестра по Москве Филиповой Е.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ЗАО «Торговый Дом «Зеленоград» обратилось в Московский городской суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:10:0004006:1293, расположенного по адресу: г.Москва, г. Зеленоград, Центральная пл., д.3 в размере его рыночной стоимости равном 420 848 000 руб. Кадастровая стоимость здания по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2014г. установлена в размере 539 069 024, 83 руб.

Решением Московского городского суда от 13 марта 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 31 мая 2017 г., исковое заявление удовлетворено. Судом установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости на основании результатов проведенной судебной экспертизы в размере рыночной стоимости равном 507 430 000 руб. с учетом налога на добавленную стоимость.

Определением Московского областного суда от 24 августа 2017 г. ЗАО «Торговый Дом «Зеленоград» отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе ЗАО «Торговый Дом «Зеленоград» просит отменить решение суда первой инстанции и определение суда апелляционной и кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение судами норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 января 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли 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.

Устанавливая кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной по результатам судебной экспертизы с учетом налога на добавленную стоимость, суд первой инстанции сделал вывод, что объект оценки в отношении которого установлены рыночная стоимость, может быть отчужден на открытом рынке посредством публичной оферты. Следовательно, в момент совершения сделки по цене равной рыночной стоимости, цена сделки будет всегда содержать НДС.

С указанными выводами согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что выводы судов о включении налога на добавленную стоимость в кадастровую стоимость в размере рыночной, основан на неправильном толковании норм права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) реализацией товаров, работ, услуг признается передача на возмездной основе (в том числе обмен товарами, работами или услугами) права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу.

Согласно статье 146 Налогового кодекса объектом налогообложения налога на добавленную стоимость является реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, на которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, а на величине цены сделки не откроются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, в том числе когда, одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

Согласно пункту 4 Федерального стандарта оценки «Цель и виды стоимости (ФСО №2), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 результатом оценки является итоговая величина. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации.

Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость.

В связи с допущенными судами существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход административного дела, состоявшиеся по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на рассмотрение по существу в суд первой инстанции.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Московского городского суда от 13 марта 2017 г., апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 31 мая 2017 г. и определение Московского областного суда от 24 августа 2017 г. отменить, дело направить новое на рассмотрение в Московский городской суд в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи

