



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ18-96

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

9 августа 2018 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Зинченко И.Н. и Нефедова О.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Аксиома» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Аксиома» на решение Московского городского суда от 12 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 15 ноября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Нефедова О.Н., объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «Аксиома» Прощенского М.Б., Султановской Е.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Моисеева А.И., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Аксиома» (далее также – ООО «Аксиома», Общество), являющееся собственником нежилых помещений площадью 3768,3 кв.м, с кадастровым номером 77:07:0008005:10147, расположенных по адресу: г. Москва, Сколковское ш., д. 31, стр. 1, обратилось в суд с административным иском (уточненным в ходе судебного разбирательства) об установлении кадастровой стоимости

этих помещений, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, что составляет 233 284 745,76 руб. без учета налога на добавленную стоимость (далее также – НДС).

В обоснование заявленных требований ООО «Аксиома» указывало на несоответствие кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости, что нарушает права Общества, поскольку влечет уплату налога на имущество организаций в завышенном размере. Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве от 13 апреля 2017 г. заявление Общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости отклонено.

Решением Московского городского суда от 12 сентября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 15 ноября 2017 г., установлена кадастровая стоимость принадлежащих ООО «Аксиома» нежилых помещений с кадастровым номером 77:07:0008005:10147 в размере их рыночной стоимости, равной 275 276 000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Определением судьи Московского городского суда от 6 февраля 2018 г. ООО «Аксиома» отказано в передаче кассационной жалобы на вышеуказанные судебные акты для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе ООО «Аксиома» ставит вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации на предмет изменения принятых по делу судебных актов в части установления кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС; просит установить в отношении указанных объектов недвижимости кадастровую стоимость равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, но без учета НДС.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 21 февраля 2018 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) 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.

Нарушения такого характера были допущены судами первой и апелляционной инстанций, что выразилось в следующем.

Правоотношения по оспариванию кадастровой стоимости регулируются нормами законодательства в сфере оценочной деятельности.

Согласно статье 245 КАС РФ, статье 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с пунктом 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (статьи 77, 78 КАС РФ).

Суд может поставить перед экспертом вопрос об установлении рыночной стоимости.

Устанавливая кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, по результатам судебной оценочной экспертизы и отклоняя доводы административного истца о необходимости ее определения без учета НДС, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 3 Закона об оценочной деятельности, исходил из того, что рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки. Следовательно, в момент возможного совершения сделки по цене, равной рыночной стоимости, цена сделки всегда будет содержать НДС.

При этом суд пришел к выводу, что уплата НДС и налога на имущество организаций не влечет двойного налогообложения, поскольку относится к различным периодам владения объектом: уплата налога на имущество осуществляется во время владения и эксплуатации объекта, а уплата НДС только в случае отчуждения объекта, когда налог на имущество уже не уплачивается.

С этими выводами суда по существу согласился суд апелляционной инстанции.

Однако, данные выводы свидетельствуют о неправильном толковании и применении к спорным правоотношениям судом первой и апелляционной инстанций приведенных в судебных актах норм материального закона.

В соответствии с положениями статьи 3 Закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24¹⁹ данного Федерального закона.

В соответствии с пунктом 4 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298, результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. 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.

Согласно положениям статьи 24²⁰ Закона об оценочной деятельности в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24¹⁸ данного Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Как усматривается из материалов дела, обращение Общества в суд с административным иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений обусловлено уплатой Обществом налога на имущество организаций, налоговая база для исчисления которого определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимости, и не связано с реализацией этого недвижимого имущества, возможным совершением сделки.

Кроме того, как указывает податель жалобы, установление кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимого имущества в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, влечет двойное налогообложение для собственника этого недвижимого имущества, поскольку в период владения им и его эксплуатации собственник будет исчислять и уплачивать налог на имущество организаций от итоговой величины рыночной стоимости указанных объектов недвижимости с учетом НДС, установленной судом в качестве кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, уже включающей в себя налог на добавленную стоимость. Данное обстоятельство указывалось Обществом и в апелляционной жалобе, однако, судебной коллегией апелляционной инстанции Московского городского суда указанный довод отклонен.

Из пункта 1 статьи 38 Налогового кодекса Российской Федерации (далее также – НК РФ) следует, что объект налогообложения – реализация товаров (работ, услуг), имущество, прибыль, доход, расход или иное обстоятельство, имеющее стоимостную, количественную или физическую характеристику, с наличием которого законодательство о налогах и сборах связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога.

Каждый налог имеет самостоятельный объект налогообложения, определяемый в соответствии с частью 2 данного Кодекса и с учетом положений данной статьи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 НК РФ реализацией товаров, работ или 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, а в случаях, предусмотренных данным Кодексом, передача права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, оказание услуг одним лицом другому лицу – на безвозмездной основе.

В статье 146 НК РФ определены объект обложения налогом на добавленную стоимость, а также операции, которые не признаются объектом налогообложения в целях главы 21 данного Кодекса. В частности, объектом налогообложения признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации (подпункт 1 пункта 1).

Таким образом, имущество и реализация товаров (работ, услуг) являются самостоятельными объектами налогообложения, в отношении каждого законом предусмотрен определенный налог.

Исходя из прямого толкования статьи 3 Закона об оценочной деятельности, рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации.

Однако само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в целях дальнейшей его эксплуатации собственником без реализации этого имущества не образует объект

обложения налогом на добавленную стоимость. Такой объект налогообложения возникнет лишь при реализации этого имущества.

Тем самым, установление судом кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости (в целях исчисления налога на имущество организаций и без их реализации) в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, не является правомерным и на законе не основано.

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 12 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 15 ноября 2017 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи