



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ18-276

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 ноября 2018 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 кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Аксиома» на решение Московского городского суда от 12 сентября 2017 г., апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 17 января 2018 г. и определение Московского городского суда от 26 июня 2018 г. по материалам истребованного дела по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Аксиома» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере его рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., объяснения представителя Правительства города Москвы, Департамента городского имущества города Москвы Моисеева А.И., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Аксиома» (далее – ООО «Аксиома») обратилось в Московский городской суд с административным иском о признании недействительным решения об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0008005:10147, общей площадью 3 768,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Сколковское шоссе, д. 31, стр. 1 в размере его рыночной стоимости равном 207 838 983 руб., определенном по состоянию на 01 января 2014г. Кадастровая стоимость здания по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2014г. установлена в размере 434 019 303,49 руб.

Решением Московского городского суда от 12 сентября 2017 г. кадастровая стоимость объекта недвижимости установлена по результатам проведенной судебной экспертизы в размере его рыночной стоимости, равной 245 250 000 руб. с учетом налога на добавленную стоимость. В удовлетворении заявления общества о возмещении судебных расходов за проведение судебной экспертизы и расходов по оплате государственной пошлины отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 17 января 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Московского городского суда от 26 июня 2018 г. ООО «Аксиома» отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе ООО «Аксиома» просит изменить решение суда первой инстанции и определения судов апелляционной и кассационной инстанций в части установления кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 г., с учетом 18% налога на добавленную стоимость. Установить в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0008005:10147 кадастровую стоимость в размере 207 838 983 руб. без учета НДС 18% в размере 37 411 017 руб.

Отменить указанные судебные акты в части отказа в возмещении судебных расходов. Взыскать с Правительства Москвы судебные расходы в размере 270 000,00 руб. за проведение судебной экспертизы, 2 000,00 руб. расходы по оплате государственной пошлины за подачу административного искового заявления, 3 000,00 руб. расходы по оплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы, 3 000,00 руб. расходы по оплате государственной пошлины за подачу кассационной жалобы в Московский городской суд, 3 000,00 руб. по оплате государственной пошлины за подачу кассационной жалобы в Верховный Суд Российской Федерации.

Извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы представители административного истца в судебное заседание не явились.

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 12 сентября 2017 г., апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 17 января 2018 г. и определение Московского областного суда от 26 июня 2018 г. отменить, дело направить новое на рассмотрение в Московский городской суд в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи