



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ18-274

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

16 января 2019 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 «АЗ «АРМА» на решение Московского городского суда от 3 октября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 13 декабря 2017 г. по административному делу по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «АЗ «АРМА» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «АЗ «АРМА» по доверенности Прошенского М.Б., объяснения представителя Правительства Москвы и Департамента городского

имущества города Москвы по доверенности Моисеева А.И., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «АЗ «АРМА» (далее – Общество, ООО «АЗ «АРМА») обратилось в суд с административным иском о признании по состоянию на 1 января 2016 г. кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости.

Решением Московского городского суда от 3 октября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 13 декабря 2017 г., административное исковое заявление удовлетворено частично. Судом установлена кадастровая стоимость принадлежащих административному истцу объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по итогам проведенной судебной экспертизы. Согласно заключению судебной экспертизы от 11 сентября 2017 г. рыночная стоимость объектов капитального строительства определена с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС). В удовлетворении заявления о распределении судебных расходов Обществу отказано.

Определением судьи Московского городского суда от 23 июля 2018 г. Обществу отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе ООО «АЗ «АРМА» просит: отменить принятые по делу судебные акты в части установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, которая включает НДС, и в части отказа в возмещении судебных расходов; установить в отношении указанных объектов недвижимости кадастровую стоимость по состоянию на 1 января 2016 г., равную их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы, но без учета НДС; взыскать с Правительства Москвы судебные расходы. Заявитель полагает, что установление кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимого имущества в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, влечет двойное налогообложение для собственника этих объектов, поскольку в период владения собственник будет исчислять и уплачивать налог на имущество организаций от итоговой величины рыночной стоимости указанных объектов недвижимости, установленной судом в качестве кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, уже включающей налог на добавленную стоимость.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 сентября 2018 г. административное дело истребовано в Верховный Суд

Российской Федерации, и определением от 19 декабря 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 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.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и 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.

Для целей 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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме (статья 3 Закона об оценочной деятельности).

Требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности (статья 20 Закона об оценочной деятельности).

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

Согласно пункту 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1), стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО № 2, в пункте 5 которого указана и рыночная стоимость.

Итоговая величина стоимости в пункте 6 ФСО № 1 определена как стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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 (пункт 4 ФСО № 2).

Наряду с этим под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований (пункт 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ)).

Из положений пунктов 1 и 3 статьи 38, пункта 1 статьи 39 НК РФ следует, что объектом налогообложения является, в частности, реализация товаров (передача на возмездной основе права собственности на товары), имеющая стоимостную, количественную или физическую характеристику, с наличием которого законодательство о налогах и сборах связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога. Товаром для целей налогообложения признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации.

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен. Рыночная цена определяется с учетом положений, предусмотренных пунктами 4–11 статьи 40 НК РФ. При этом учитываются обычные при заключении сделок между независимыми лицами надбавки к цене или скидки (пункт 1 статьи 40 НК РФ).

Налог на добавленную стоимость исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, а при раздельном учете – как сумма налога, полученная в результате сложения сумм налогов, исчисляемых отдельно как соответствующие налоговым ставкам процентные доли соответствующих налоговых баз (пункт 1 статьи 166 НК РФ).

Пунктом 1 статьи 154 НК РФ предусмотрено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105³ названного кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. В свою очередь, реализация объектов недвижимости по рыночной стоимости является объектом налогообложения и в этом случае налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 НК РФ. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для взыскания с Правительства Москвы судебных расходов, поскольку заявитель реализовал свое право на пересмотр кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном порядке, а соответствующие судебные издержки понесены в связи с установлением обстоятельств, бремя доказывания которых в силу закона возложено на административного истца.

Однако данные выводы сделаны без учета правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 11 июля 2017 г. № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в

связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр», и свидетельствуют о неправильном толковании судом первой инстанции приведенных в судебном акте процессуальных норм.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в указанном постановлении, при решении судом вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости необходимо учитывать, укладывается ли разница между кадастровой и рыночной стоимостью в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений, что в противном случае может свидетельствовать об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков. При этом Конституционный Суд Российской Федерации также отметил, что возложение на самих налогоплательщиков бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

В данном случае судом не исследованы вопросы о соотношении кадастровой и рыночной стоимости нежилых помещений, существенная разница между которыми может свидетельствовать о повлекшей нарушение прав административного истца ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретным объектам недвижимости.

Таким образом, судами допущено существенное нарушение норм материального и процессуального права, повлиявшее на исход дела, без устранения которого невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, что служит основанием для отмены судебного акта и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского городского суда от 3 октября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 13 декабря 2017 г. отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в первую инстанцию Московского городского суда в ином составе суда.

Председательствующий

Судьи

