



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КА19-1

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

28 марта 2019 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Нефедова О.Н.
при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Фельд» на решение Московского городского суда от 14 декабря 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 23 апреля 2018 г. по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Фельд» об установлении кадастровой стоимости здания и земельного участка равной их рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Фельд» Сайфуллиной Е.А., представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве Сухова Д.А., представителя Правительства Москвы Моисеева А.И., Стужиной Т.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Фельд» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым

номером 77:07:0007001:1040, общей площадью 176,1 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Кутузовский, д. 12А, собственником которого общество является, и земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007001:95, площадью 782 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Кутузовский, вл. 12А, которым общество пользуется по договору аренды, в размере их рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 28 268 374 руб. и 62 752 372 руб. соответственно.

В обоснование заявленных требований общество указало, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, и это нарушает права общества, поскольку влечет уплату налога на имущество и арендную плату в завышенном размере.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве от 22 июня 2017 г. заявление общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости отклонено.

Решением Московского городского суда от 14 декабря 2017 года административное исковое заявление ООО «Фельд» удовлетворено частично. Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0007001:1040, общей площадью 176,1 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Кутузовский, д. 12А, равной его рыночной стоимости, установлена по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 50 498 000 руб.; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007001:95, площадью 782 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Кутузовский, л. 12А, установлена равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 64 889 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 23 апреля 2018 г. указанное выше решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Московского городского суда от 10 сентября 2018 г. ООО «Фельд» отказано в передаче кассационной жалобы на вышеуказанные судебные акты для рассмотрения в судебном заседании Президиума Московского городского суда.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит изменить принятые по делу судебные акты в части установления кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), и установить кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости без учета названного налога.

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.

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

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статье 24.18 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 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости установлена судом первой инстанции с учетом заключения судебной оценочной экспертизы от 20 октября 2017 г. При этом в экспертизе указано, что итоговая рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0007001:1040 установлена по состоянию на 1 января 2016 г. и составляет 50 498 000 руб. с учетом НДС 18% – 7 703 085 руб.; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007001:95 установлена по состоянию на 1 января 2016 г. и составляет 64 889 000 руб., НДС не облагается.

Устанавливая кадастровую стоимость объекта капитального строительства в размере, равном его рыночной стоимости по результатам судебной оценочной экспертизы и отклоняя доводы административного истца о необходимости ее определения без учета НДС, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статьи 3 Закона об оценочной деятельности, исходили 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.

Однако данные выводы свидетельствуют о неправильном толковании и применении судами первой и апелляционной инстанций норм материального права.

В соответствии со статьей 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 24.19 Закона об оценочной деятельности.

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 статье 24.20 Закона об оценочной деятельности в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 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 следует из материалов дела, обращение общества в суд с административным иском заявлением обусловлено возможным снижением платежей в части налога на имущество организаций, налоговая база для исчисления которого определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимости, не связанного с реализацией этого недвижимого имущества.

Установление кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого имущества в размере, равном его рыночной стоимости с учетом НДС, увеличивает налоговые обязательства для собственника этого недвижимого имущества, поскольку в период владения им и его

эксплуатации собственники будут исчислять и уплачивать налог на имущество организаций от итоговой величины рыночной стоимости указанного объекта недвижимости, установленной судом в качестве кадастровой стоимости объекта, включающей в себя НДС.

Согласно пункту 1 статьи 38 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) объектом налогообложения является 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Налогового кодекса под 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.

Объектом обложения налогом на добавленную стоимость признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации (подпункт 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса).

Исходя из 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.

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. Следовательно, установление судом кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (в целях исчисления налога на имущество организаций и без их реализации) в размере, равном его рыночной стоимости с учетом НДС, не правомерно.

При таких обстоятельствах судами допущено существенное нарушение норм материального права, повлиявшее на исход дела, без устранения которого невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, что служит основанием для отмены судебных актов и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 323, 325 и 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

решение Московского городского суда от 14 декабря 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции

Московского городского суда от 23 апреля 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда.

Председательствующий

Судьи

