



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КА19-7

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

29.05.2019

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Абакумовой И.Д. и Нефедова О.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Казакова-центр» на решение Московского городского суда от 04.05.2018 и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции по административным делам Московского городского суда от 08.08.2018 по административному делу, по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Казакова-центр» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере его рыночной стоимости,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Казакова-центр» по доверенности Миронова А.К., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по

доверенности Лисицкого Д.И., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации,

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Казакова-центр» (далее – Общество, ООО «Казакова-центр») обратилось в суд с административным иском заявлением об установлении по состоянию на 01.01.2016 кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003007:1038 в размере, равном его рыночной стоимости.

Решением Московского городского суда от 04.05.2018, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 08.08.2018, установлена кадастровая стоимость названного объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по итогам проведенной судебной оценочной экспертизы.

Определением судьи Московского городского суда от 04.12.2018 Обществу отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 06.02.2019 административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением от 09.04.2019 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе ООО «Казакова-центр» просит изменить принятые по делу судебные акты и установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003007:1038, определенной по состоянию на 01.01.2016, в размере 162 024 536 руб.

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

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно статье 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.

Как усматривается из материалов истребованного дела, определением Московского городского суда от 15.02.2018 назначена судебная оценочная экспертиза. Перед экспертом поставлены вопросы о соответствии отчета о рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003007:1038, представленного истцом, требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки и в случае выявленного несоответствия о величине рыночной стоимости данного объекта недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2016.

Эксперт установил, что представленный истцом отчет не соответствует названным требованиям. Согласно разделу 4.4 заключения эксперта, рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003007:1038 была рассчитана как с учетом налога на добавленную стоимость (далее также – НДС) в размере 191 189 000 руб. и без учета налога – в размере 162 024 536 руб. В итоговой части заключения эксперт, отвечая на вопросы суда, указал, что рыночная стоимость указанного объекта недвижимого имущества составляет 191 189 000 руб.

Суд первой инстанции установил кадастровую стоимость названного нежилого здания равной определенной экспертом рыночной стоимости.

Согласно статье 245 КАС РФ и статье 24<sup>18</sup> 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 20.05.2015 № 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 20.05.2015 № 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 которой 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 невязимозависимыми лицами надбавки к цене или скидки (пункты 1, 3 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 105<sup>3</sup> 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 для целей установления кадастровой стоимости 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.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты нельзя признать законными, в связи с чем, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение.

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

**определила:**

решение Московского городского суда от 04.05.2018 и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции по административным делам Московского городского суда от 08.08.2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в первую инстанцию Московского городского суда в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи

