



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КА19-6

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

13 июня 2019 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Абакумовой И.Д.,
судей Нефедова О.Н. и Борисовой Л.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению акционерного общества «Промышленно-инвестиционная компания» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере, равном его рыночной стоимости

по кассационной жалобе акционерного общества «Промышленно-инвестиционная компания» на решение Московского городского суда от 18 декабря 2017 года и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 11 апреля 2018 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителей акционерного общества «Промышленно-инвестиционная компания» Бугаева И.Б., Семеновой Е.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

акционерное общество «Промышленно-инвестиционная компания» обратилось

в суд с административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащему ему на праве собственности нежилого здания с кадастровым номером 77:04:0001006:4997, общей площадью 15 932,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д.4, в размере, равном его рыночной стоимости.

Решением Московского городского суда от 18 декабря 2017 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 11 апреля 2018 года, административное исковое заявление удовлетворено. Судом установлена кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости, в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по итогам проведенной судебной экспертизы.

В кассационной жалобе акционерное общество «Промышленно-инвестиционная компания» просит изменить принятые по делу судебные акты и установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:04:0001006:4997, определенной по состоянию на 01 января 2016 года в размере 895 928 813,56 руб. (без учета НДС). Одновременно акционерным обществом заявлено ходатайство о восстановлении пропущенного процессуального срока подачи кассационной жалобы.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2019 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 22 апреля 2019 года передано 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 инстанции.

Как следует из материалов дела, суд первой инстанции по ходатайству представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества

города Москвы назначил судебную экспертизу, с учетом результатов которой, установил кадастровую стоимость названного нежилого помещения в размере, равном его рыночной стоимости.

Согласно заключению судебной экспертизы № 3а-1239/2017-Э от 28 ноября 2017 года рыночная стоимость объектов нежилого здания с кадастровым номером 77:04:0001006:4997 по состоянию на 1 января 2016 года составляет 1 057 196 000 руб. с учетом НДС.

Определением Московского городского суда от 24 июля 2018 года разъяснено, что решением Московского городского суда от 18 октября 2017 года кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу нежилого здания установлена в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статье 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 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.

Как следует из материалов дела, обращение административного истца обусловлено уплатой налога на имущество организаций, налоговая база для исчисления которого определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимости.

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 года № 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 года № 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, в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) 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.

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 независимыми 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 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 налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости. 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, судами допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов

административного истца, что служит основанием для отмены судебных актов и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Московского городского суда от 18 декабря 2017 года и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 11 апреля 2018 года отменить.

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

Председательствующий

Судьи

