



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КА19-35

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

13 ноября 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.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуальных предпринимателей Фатахова Авруха Борисовича, Аминова Гавриэля Амнуновича на решение Московского городского суда от 11 мая 2018 года № 3а-1583/2018 и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 18 июля 2018 года по административному делу по административному исковому заявлению Фатахова Авруха Борисовича, Аминова Гавриэля Амнуновича об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений в размере их рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя административных истцов Шамина В.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения представителя Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы Моисеева А.И., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Фатахов А.Б. и Аминов Г.А. обратились в суд с административным иском заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2019 года кадастровой стоимости принадлежащих им на праве собственности нежилых помещений с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] в размере, равном их рыночной стоимости.

Решением Московского городского суда от 11 мая 2018 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 18 июля 2018 года, установлена кадастровая стоимость названных объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по итогам проведенной судебной оценочной экспертизы. Согласно заключению судебной экспертизы, подготовленному экспертом общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое бюро» от 10 ноября 2017 года, рыночная стоимость названных объектов недвижимости определена с учетом налога на добавленную стоимость 18 % (далее также – НДС).

Определением судьи Московского городского суда от 11 декабря 2018 года Фатахову А.Б. и Аминову Г.А. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе административные истцы просят отменить принятые по делу судебные акты и направить административное дело на новое рассмотрение.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 мая 2019 года административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 17 сентября 2019 года 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 с частью 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять 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 дела, определением Московского городского суда от 14 марта 2018 года назначена судебная оценочная экспертиза. Перед экспертом поставлены вопросы о соответствии отчета о рыночной стоимости названных нежилых помещений, представленного административными истцами, требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки и о величине рыночной стоимости данных объектов недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 года в том случае, если данный отчет не соответствует указанным требованиям и допущенные нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости.

Эксперт установил, что представленный административными истцами отчет не соответствует названным требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, выявленные нарушения влияют на стоимость объектов оценки. Согласно выводам эксперта рыночная стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] рассчитана с учетом НДС в размере [REDACTED] руб., [REDACTED] руб., [REDACTED] и [REDACTED] руб. соответственно.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ) и статье 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими 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 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 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 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).

Согласно пункту 1 статьи 154 НК РФ 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 для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. В свою

очередь, по общему правилу, реализация нежилых помещений по рыночной стоимости может являться объектом обложения налогом на добавленную стоимость 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.

Принимая во внимание изложенное, судебные акты первой и апелляционной инстанций нельзя признать законными и обоснованными, вынесенными при правильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает их подлежащими отмене на основании части 1 статьи 328 КАС РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского городского суда от 11 мая 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 18 июля 2018 года отменить.

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

Председательствующий

Судьи

