Кассационное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 5 февраля 2020 г. N 5-КА19-66 Суд отменил апелляционное определение и направил дело об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений, равной рыночной стоимости на новое апелляционное рассмотрение, поскольку определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит законодательству об оценочной деятельности

Кассационное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 5 февраля 2020 г. N 5-КА19-66

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 Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы на апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 10 апреля 2019 года по административному делу N 3а-2867/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "Арт формат" об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителей Правительства Москвы Шатихина Н.В., Стужиной Т.А., пояснения представителя Управления Росреестра по Москве Трифоновой З.В., возражения представителя общества с ограниченной ответственностью "Арт формат" Дьяченко В.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью "Арт формат" (далее также - общество) обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0003016:3792, 77:01:0003016:3793, 77:01:0003016:3795, 77:01:0003016:3796, 77:01:0003016:3797 в размере, равном их рыночной стоимости без учета налога на добавленную стоимость (далее также - НДС).

Решением Московского городского суда от 12 декабря 2017 года кадастровая стоимость названных объектов недвижимости установлена в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по итогам проведенной судебной оценочной экспертизы. Согласно заключению судебной экспертизы, подготовленному экспертом некоммерческого партнерства судебных экспертов и оценщиков "Союз" от 1 декабря 2017 года N 82/17, рыночная стоимость названных объектов недвижимости определена с учетом НДС.

Апелляционным определением судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 10 апреля 2019 года решение Московского городского суда от 12 декабря 2017 года изменено, кадастровая стоимость названных объектов недвижимости установлена в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по итогам проведения дополнительной судебной экспертизы без учета НДС. (Заключение эксперта некоммерческого партнерства судебных экспертов и оценщиков "Союз" от 12 марта 2019 года N 177/19.)

Определением судьи Московского городского суда от 30 августа 2019 года Правительству Москвы, Департаменту городского имущества г. Москвы отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Правительство Москвы, Департамент городского имущества г. Москвы просят отменить апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 10 апреля 2019 года, оставив в силе решение

Московского городского суда от 12 декабря 2017 года. Заявители полагают, что определение рыночной стоимости объектов недвижимости с выделением или исключением НДС противоречит законодательству об оценочной деятельности.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2019 года административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 24 декабря 2019 года кассационная жалоба 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 судом апелляционной инстанции.

Устанавливая кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, определенной на основании заключения судебной оценочной экспертизы, суд первой инстанции исходил из того, что учет НДС при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости не влечет двойного налогообложения, поскольку уплата налога на добавочную стоимость и налога на имущество относится к различным периодам владения объектом, уплата НДС осуществляется только при отчуждении объекта недвижимости.

Не согласившись с такими выводами суда первой инстанции, судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда, указав, что установление судом кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, противоречит законодательству об оценочной деятельности, руководствуясь статьей 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, назначила дополнительную судебную экспертизу. Перед экспертом поставлен вопрос о величине рыночной стоимости указанных объектов недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 года без учета НДС.

Согласно выводам эксперта рыночная стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0003016:3792, 77:01:0003016:3793, 77:01:0003016:3795, 77:01:0003016:3796, 77:01:0003016:3797 рассчитана без учета НДС в размере 38 933 898,31 руб., 2 789 830,51 руб., 32 209 322,03 руб., 7 527 966,10 руб., 15 666 949,15 руб. соответственно.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 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 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 N 2)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года N 298 (далее - ФСО N 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 N 1)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года N 297 (далее - ФСО N 1), стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО N 2, в пункте 5 которого указана и рыночная стоимость.

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 N 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 характеристики, 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 невзаимозависимыми 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 105.3 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 налогообложения 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 решение о назначении дополнительной судебной оценочной экспертизы, суд апелляционной инстанции правомерно исходил из того, что установление судом кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, противоречит законодательству об оценочной деятельности, однако без учета приведенных выше законоположений поставил на разрешение эксперта вопрос определения рыночной стоимости указанных нежилых помещений без учета налога на добавленную стоимость, в результате чего эксперт определил рыночную стоимость с выделением НДС.

Тем самым судом апелляционной инстанции допущено существенное нарушение норм материального права, повлиявшее на исход административного дела, в связи с чем Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 10 апреля 2019 года подлежит отмене с направлением административного дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении административного дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное выше и разрешить административное дело в соответствии с установленными по административному делу обстоятельствами и требованиями закона.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 10 апреля 2019 года отменить и направить административное дело на новое рассмотрение в судебную коллегию апелляционной инстанции Московского городского суда в ином составе судей.

Председательствующий Александров В.Н.

Судьи Абакумова И.Д.

Нефедов О.Н.