

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 19 февраля 2020 г. N 5-КА19-54**

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александра В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Нефедова О.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на апелляционное **определение** судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 7 декабря 2018 г. по административному делу N За-2376/2018 по административному исковому заявлению закрытого акционерного общества "Торговый дом "Зеленоград" об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя Правительства Москвы Радиуловой Н.А., представителей Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Шатихина Н.В. и Моисеева А.И., представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Трифионовой З.В., представителя Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Жирновой М.А., представителей закрытого акционерного общества "Торговый дом "Зеленоград" Потаповой Т.Ф. и Дорофеева О.Е., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

закрытое акционерное общество "Торговый дом "Зеленоград" (далее также - Общество, ЗАО "Торговый дом "Зеленоград") обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности нежилого здания с кадастровым номером 77:10:0004006:1293, расположенного по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Центральная пл., д. 3, в размере, равном его рыночной стоимости - 420 848 000 руб., по состоянию на 1 января 2014 г. Кадастровая стоимость нежилого здания по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2014 г. установлена в размере 539 069 024,83 руб.

Решением Московского городского суда от 13 марта 2017 г., оставленным без изменения апелляционным **определением** судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 31 мая 2017 г., административное исковое заявление удовлетворено. Кадастровая стоимость названного объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, равном 507 430 000 руб., установлена на основании результатов проведенной судебной экспертизы с учетом налога на добавленную стоимость по состоянию на 1 января 2014 г.

Определением Московского городского суда от 24 августа 2017 г. отказано в передаче кассационной жалобы ЗАО "Торговый дом "Зеленоград" для рассмотрения в судебном заседании

суда кассационной инстанции.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2018 г. указанные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Московский городской суд в ином составе судей в связи с ошибочностью выводов судов о возможности выделения в итоговой величине рыночной стоимости налога на добавленную стоимость.

Решением Московского городского суда от 21 августа 2018 г. кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:10:0004006:1293 по состоянию на 1 января 2014 г. установлена в размере его рыночной стоимости, равном 507 430 000 руб., на основании результатов дополнительной судебной экспертизы. Налог на добавленную стоимость в этой величине рыночной стоимости не выделен.

Апелляционным **определением** судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 7 декабря 2018 г. указанное решение изменено, кадастровая стоимость нежилого здания по состоянию на 1 января 2014 г. определена в размере его рыночной стоимости, равном 430 025 423,73 руб. Изменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции сослался на наличие противоречий в заключениях эксперта при определении окончательной рыночной стоимости объекта недвижимости, совпадение рыночной стоимости нежилого здания, определенной по результатам дополнительной судебной экспертизы, с его рыночной стоимостью, первоначально определенной экспертом с учетом налога на добавленную стоимость, указал, что для расчета итоговой суммы не требуется специальных познаний и установил кадастровую стоимость нежилого здания в размере его рыночной стоимости - 430 025 423,73 руб., которая была определена в расчете административного истца как разница между суммой 507 430 000 руб. и размером налога на добавленную стоимость.

Определением судьи Московского городского суда от 16 мая 2019 г. Правительству Москвы и Департаменту городского имущества города Москвы отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы, ссылаясь на незаконность производства судом апелляционной инстанции самостоятельного расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, его несоответствие выводам дополнительной судебной экспертизы, просят отменить апелляционное **определение** судебной коллегии апелляционной инстанции Московского городского суда от 7 декабря 2018 г., **определение** судьи Московского городского суда от 16 мая 2019 г. и оставить без изменения решение Московского городского суда от 21 августа 2018 г.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 июля 2019 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2019 г. Правительству Москвы и Департаменту городского имущества города Москвы восстановлен процессуальный срок обжалования апелляционного **определения** и кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в отзыве, поддерживая позицию Правительства Москвы и Департамента городского

имущества города Москвы, дополнительно сообщает, что считает неправомерным учитывать в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки налог на добавленную стоимость, равно как анализировать рыночную стоимость объектов-аналогов на предмет наличия или отсутствия налога на добавленную стоимость, поскольку это может привести к искажению итоговой величины рыночной стоимости.

В письменных пояснениях "Торговый дом "Зеленоград" просит апелляционное **определение** оставить без изменения, так как полагает, что судом апелляционной инстанции не были допущены нарушения норм права, суд апелляционной инстанции вправе был самостоятельно произвести расчет и определить рыночную стоимость нежилого здания без учета налога на добавленную стоимость.

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.

Согласно **статье 245** Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и **статье 24.18** Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 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.

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 г. 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 г. 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 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).

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 объекта недвижимости 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.

Установив наличие противоречий в заключениях судебных экспертиз, проведенных в рамках данного дела, судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда не приняла предусмотренных процессуальным законом мер к их устранению путем вызова и допроса экспертов, а при необходимости - путем назначения дополнительной либо повторной судебной экспертизы, при отсутствии специальных познаний и в нарушение требований закона самостоятельно расчетным путем определила рыночную стоимость объекта недвижимости, исключив из величины рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной экспертом, размер налога на добавленную стоимость.

Изложенное свидетельствует, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход административного дела, обжалуемый [судебный акт](#) нельзя признать законным, в связи с чем апелляционное [определение](#) 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 7 декабря 2018 г. отменить и направить административное дело на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию Московского городского суда.
