

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 159-ФЗ) регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (часть 1 статьи 1 Закона № 159-ФЗ).

Согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определённой независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ). Из приведённой нормы права следует, что цена, по которой имущество подлежит отчуждению публичными органами субъектам малого и среднего предпринимательства, должна соответствовать цене, определённой независимым оценщиком исходя из рыночной стоимости этого имущества.

Статьей 3 Закона № 135-ФЗ предусмотрено, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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. В силу статьи 12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.09.2012 № 3139/12, в случае, если определение рыночной стоимости производится для совершения сделки по отчуждению имущества и операции по реализации этого имущества облагаются НДС, предполагается, что цена, определённая на основе рассчитанной независимым оценщиком рыночной стоимости, включает в себя НДС. Указание на то, что рыночная стоимость объекта для

цели совершения сделки была определена оценщиком без учёта НДС, должно следовать из отчёта.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации объектом налогообложения не признаются операции по реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного или муниципального имущества, не закреплённого за государственными предприятиями и учреждениями и составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не закреплённого за муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, выкупаемого в порядке, установленном Законом № 159-ФЗ.

При совершении сделки по реализации имущества в порядке, установленном Законом № 159-ФЗ, нет оснований для исчисления НДС, поскольку покупатель не является плательщиком НДС, тогда как согласно положениям налогового законодательства НДС уплачивается в федеральный бюджет налоговыми агентами.

Рыночная стоимость имущества, отчуждаемого в порядке положений Закона № 159-ФЗ, в силу норм публичного характера подлежит определению без учёта НДС, поскольку это противоречит императивным нормам Налогового кодекса Российской Федерации.