

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

17 марта 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего  
судей

Стоян Е.В.,  
Васильевой Т.И.,  
Синьковской Л.Г.,  
Кубаевой И.В.,

при секретаре

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-3384/2019 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 18 октября 2019 года, которым удовлетворено административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Обухов Автоцентр» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Васильевой Т.И., объяснения представителя административного истца Старостиной Е.Д., представителя Департамента городского имущества города Москвы Агафоновой С.С., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Обухов Автоцентр» (далее – ООО «Обухов Автоцентр») обратилось в суд с административным иском заявлением, в котором с учетом уточнений просило установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, назначение – нежилое здание, общей площадью 4 109,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, район Измайлово, проезд Измайловский, дом 8а, по состоянию на 1 января 2018 года в размере его рыночной стоимости – 182 973 000 рублей.

В обоснование требований общество указало на нарушение его прав как плательщика налога на имущество, поскольку используемая для расчета налога кадастровая стоимость объекта недвижимости, утвержденная по состоянию на 1 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 в размере 378 116 142 рубля 87 копеек, не соответствует его реальной рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости ООО «Максилайн» №МЛ-036-105-031/9 от 29 марта 2019 года.

Решением Московского городского суда от 18 октября 2019 года административные иски общества с ограниченной ответственностью «Обухов Автоцентр» удовлетворены. Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, проезд Измайловский, дом № 8а, установлена равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 182 973 000 рублей.

В апелляционной жалобе Департамент городского имущества города Москвы просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное, принятое с нарушением норм материального и процессуального права. В обоснование доводов апелляционной жалобы указывает на несостоятельность довода общества о нарушении его интересов необоснованным завышением налоговых платежей, недоказанность нарушения административным ответчиком процедуры и методики проведения государственной кадастровой оценки, требований налогового законодательства. Требования административного истца направлены на уменьшение императивно установленных обязательных налоговых платежей, что недопустимо в рамках судебного разбирательства без согласования с органами исполнительной власти. Судом перед экспертом не были поставлены вопросы о допущенных в отчете оценщика нарушениях, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости. Кроме того, суд первой инстанции необоснованно признал допустимым доказательством заключение судебной экспертизы, которое не соответствует действующему законодательству, поскольку основывается на исследовании сведений о продажных ценах на помещения, взятых из недостоверных источников в отношении объектов, не аналогичных объектам исследования; фотофиксация объекта оценки не отображает состояние объекта оценки.

От ООО «Обухов Автоцентр» поступили возражения на апелляционную жалобу, согласно которым административный истец полагает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а доводы апелляционной жалобы - несостоятельными.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения дела в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме.

В соответствии со статьями 150, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие неявившегося представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве.

Изучив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Из материалов дела усматривается, что ООО «Обухов Автоцентр» согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19 марта 2019 года №77/100/420/2019-2077 является собственником объекта недвижимости - здания с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, назначение - нежилое здание, общей площадью 4 109,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, район Измайлово, проезд Измайловский, дом 8а.

В силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» административный истец является плательщиком налога на имущество организаций, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость поименованного выше объекта недвижимости утверждена Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» и по состоянию на 1 января 2018 года составляет 378 116 142 рубля 87 копеек (выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19 марта 2019 года №77/ИСХ/19-729347); на момент рассмотрения дела является действующей. Сведения об утвержденной кадастровой стоимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости 9 января 2019 года.

В силу требований части 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Согласно положениям части 7 статьи 22 названного федерального закона результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Таким образом, юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, вправе оспорить результаты кадастровой оценки в судебном порядке, при этом закон не связывает возможность реализации данного права с позицией органов исполнительной власти, а также с обоснованностью размера налоговых платежей.

В обоснование своих требований административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости ООО «Максилайн» №МЛ-036-105-031/9 от 29 марта 2019 года, согласно которому рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года составляла 207 300 356 рублей.

В связи с наличием возражений Департамента городского имущества города Москвы против принятия в качестве допустимого доказательства приведенного выше отчета и по его ходатайству по административному делу судом первой инстанции назначена судебная оценочная экспертиза, в которой эксперту предложено ответить на вопросы, соответствует ли отчет об оценке требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности, и, если не соответствует, определить рыночную стоимость спорного объекта по состоянию на 1 января 2018 года.

Доводы апелляционной жалобы о некорректности и неполноте постановленных перед экспертом вопросов подлежат отклонению, поскольку вопросы были поставлены судом в соответствии с ходатайством административного

ответчика. Сформулированные судом в определении о назначении экспертизы вопросы направлены на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, что соответствует пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28. Вопросы изложены четко, понятно, каких-либо неточностей не содержат.

Заключением эксперта ООО «Экспертно-правовое бюро» № 220/08/2019 от 1 августа 2019 года было установлено наличие нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки при составлении отчета, которые существенно повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости. Одновременно экспертом определена рыночная стоимость спорного объекта по состоянию на 1 января 2018 года в размере 182 973 000 рублей.

Устанавливая размер кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости на основании экспертного заключения, суд первой инстанции исходил из того, что названное заключение соответствует действующему законодательству об экспертной и оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования, указание на использованные методы оценки (сравнительный, затратный и доходный подходы) и проведенные расчеты, иные сведения, имеющие существенное значение. Заключение основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе научных и практических данных, изложенные в нем суждения достаточным образом мотивированы, полученные результаты не допускают их неоднозначное толкование, приведенные в заключении ответы соответствуют поставленным вопросам и носят исчерпывающий характер.

Суд апелляционной инстанции находит приведенные выводы суда правильными, соответствующими нормам действующего законодательства. Приведенная в решении суда оценка экспертного заключения как доказательства по делу соответствует требованиям статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. Эксперт имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы, предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Доводы апелляционной жалобы о недостоверности использованных экспертом сведений об объектах-аналогах, не могут служить основанием для признания заключения не соответствующим действующему законодательству. Для анализа и расчета рыночной стоимости объекта недвижимости экспертом принято 3 объекта-аналога недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости. В приведенных в заключении расчетах приведены значимые характеристики отобранных объектов-аналогов с указанием источников информации, при необходимости проведены соответствующие корректировки. В подтверждение достоверности информации о выбранных объектах-аналогах к заключению приложены скриншоты предложений из сети «Интернет».

Утверждение административного ответчика о недостоверности размещенных в сети «Интернет» предложений и их условий не основано на каких-либо конкретных данных и носит предположительный характер.

Также несостоятельным по причине отсутствия конкретной информации является довод апелляционной жалобы о несоответствии фотофиксации объекта исследования фактическому состоянию объекта.

Иных доводов о несогласии с содержанием заключения апелляционная жалоба не содержит.

Таким образом, экспертное заключение сомнений в его обоснованности не вызывает, доводы апелляционной жалобы о наличии в нем противоречий в ходе рассмотрения дела судом апелляционной инстанции своего подтверждения не нашли.

При таком положении, решение Московского городского суда следует признать законным и обоснованным, предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для его отмены не установлено.

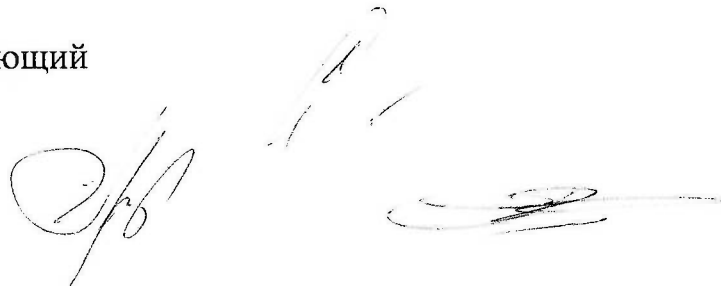
Руководствуясь статьями 309-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Московского городского суда от 18 октября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



КОПИЯ ВЕРНА	
Судья	
Секретарь	
02. 11.20	20 20 года

МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ

пронумеровано и  
печатью \_\_\_\_\_  
Судья \_\_\_\_\_

