

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

19 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-3452/2019 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 30 октября 2019 года, которым удовлетворено административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Торгово-производственная фирма «АТТИС» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Васильевой Т.И., объяснения представителя административного истца Нелюбина Р.В., представителя Департамента городского имущества города Москвы Коломеец К.С., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Торгово-производственная фирма «АТТИС» (далее – ООО «ТПФ «АТТИС») обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором с учетом уточнений просило установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость объектов недвижимости: здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077, наименование – нежилое здание, назначение – нежилое здание, общей площадью 5 747 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясногорская, д. 2, в размере его рыночной стоимости – 381 117 855 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10, общей площадью 9 470 +/- 34 кв. м, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира в границах участка; почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ясногорская, вл. 2, в размере его рыночной стоимости – 254 496 129 рублей.

В обоснование требований общество указало на нарушение его прав как арендатора и плательщика налога на имущество, поскольку кадастровая стоимость объектов недвижимости, утвержденная по состоянию на 1 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077 в размере 563 788 860 рублей 74 копейки, земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10 в размере 372 510 594 рублей 20 копеек, не

соответствует их реальной рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости ООО «Максилайн» №МЛ-041/19 от 15 мая 2019 года.

Решением Московского городского суда от 30 октября 2019 года административные иски ООО «Торгово-производственная фирма «АТТИС» удовлетворены. Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясногорская, д. 2, установлена равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 381 117 855 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясногорская, вл. 2, установлена равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 254 496 129 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. Административный истец не наделен правом на установление кадастровой стоимости не принадлежащего ему земельного участка в размере рыночной стоимости, в случае дальнейшего предъявления требований о выкупе цена продажи государственного земельного участка собственнику расположенной на спорном земельном участке недвижимости является нормативно установленной, а изменение размера аренды на основании договора аренды в сторону ее увеличения не нарушает права и законны интересы административного истца. 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 при расчете рыночной стоимости объектов исследования в рамках доходного подхода эксперт применил коэффициент недозагрузки, несоответствующий классу объектов недвижимости; в рамках доходного подхода эксперт использует только арендопригодную площадь исследуемого объекта недвижимости, а не общую площадь всего здания; отсутствует подтвержденная информация о фактическом использовании площадей объекта исследования, анализ существующих условий аренды по заключенным договорам.

От представителя административного истца ООО «ТПФ «АТТИС» поступил отзыв на апелляционную жалобу, согласно которому 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 отзыва на нее, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Из материалов дела усматривается, что ООО «ТПФ «АТТИС» согласно свидетельству о государственной регистрации права от 3 апреля 2019 года 77/100/329/2019-1231 является собственником объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077, наименование – нежилое здание, назначение – нежилое здание, общей площадью 5 747 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясногорская, д. 2.

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.

Кроме того, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 3 апреля 2019 года 77/100/329/2019-1231, договору аренды земельного участка № М-06-048704 от 1 апреля 2016 года и дополнительных соглашений к нему общество является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10, общей площадью 9 470 +/- 34 кв. м, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира в границах участка; почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ясногорская, вл. 2.

Согласно Приложению 1 к договору аренды земли размер арендных платежей исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Formой платы за использование земли является, в том числе, арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков (пункты 1, 4).

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (пункт 5 статьи 65 кодекса).

В статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением установленных

184

законом случаев. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость поименованных выше объектов 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: здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077 – 563 788 860 рублей 74 копейки, земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10 – 372 510 594 рублей 20 копеек (выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 11 апреля 2019 года №77/ИСХ/19-1034940, №77/ИСХ/19-1033008); на момент рассмотрения дела названные размеры кадастровой стоимости являются действующими. 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. Утверждение о недопустимости обращения в суд с требованием об изменении кадастровой стоимости арендаторов земельных участков не основано на положениях действующего законодательства.

В обоснование своих требований административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости ООО «Максилан» №МЛ-041/19 от 15 мая 2019 года, согласно которому рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года составляла: здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077 – 338 046 475 рублей с учетом НДС, земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10 – 224 874 620 рублей.

В связи с наличием возражений Департамента городского имущества города Москвы против принятия в качестве допустимого доказательства приведенного выше отчета по административному делу и по его ходатайству 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 спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года.

Доводы апелляционной жалобы о некорректности и неполноте постановленных перед экспертом вопросов подлежат отклонению, поскольку ходатайство о назначении экспертизы было заявлено представителем административного ответчика. Сформулированные судом в определении о назначении экспертизы вопросы направлены на установление рыночной стоимости объектов 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 ЗАО «ИНТЕГРО» № ЭЗ 5972-6627 от 26 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 объектов недвижимости. Одновременно экспертом определена рыночная стоимость спорных объектов по состоянию на 1 января 2018 года: нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077 в размере 381 117 855 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10 в размере 254 496 129 рублей.

Устанавливая размер кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов 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 допущенных экспертом нарушениях не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения имели место, повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Вопреки утверждениям административного ответчика экспертом был установлен вид текущего функционального использования объектов недвижимости (торговый центр), который учтен при проведении исследования. В рамках доходного подхода размер арендной ставки был определен расчетным способом исходя из условий рынка, что не противоречит действующим стандартам оценки. Данных, указывающих на то, что использование фактической арендной ставки существенным образом могло повлиять на итоговый результат, не имеется.

Расчет потенциального валового дохода в рамках доходного подхода исходя из размера арендопригодной площади, то есть площади, способной приносить доход, не противоречит требованиям федеральных стандартов оценки, в том числе пункту 5 ФСО № 3. Расчет рыночной стоимости производился исходя из арендопригодной площади подобранных объектов-аналогов, в связи с чем корректировка на общую площадь не требовалась.

Доводы апелляционной жалобы о неправильном определении коэффициента недозагрузки, что повлияло на итоговый размер рыночной стоимости, подлежат отклонению, поскольку данных, опровергающих выводы эксперта об отнесении объектов к определенным классам торговых помещений, не представлено, расчет соответствующих поправок произведен в рамках допустимых интервалов.

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 30 октября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



