

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

14 июля 2020 года

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

председательствующего Ковалёвой Ю.В.,

судей Корпачевой Е.С., Кудряшова В.К.,

при секретаре Никишовой О.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3А-4069/2019 по административному исковому заявлению акционерного общества «Проект-Град» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 7 ноября 2019 года, которым административное исковое заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Ковалёвой Ю.В., объяснения представителя акционерного общества «Проект-Град» Селиверстова И.В., судебная коллегия по административным делам

установила:

Акционерное общество «Проект-Град» (далее АО «Проект-Град», административный истец) обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, уточнённым в процессе судебного разбирательства, и просило установить кадастровую стоимость в размере рыночной по состоянию на 1 января 2018 года для земельных участков с кадастровыми номерами:

77:17:0120114:5816 в размере 2 208 444 000 рублей;

50:21:0120114:2759 – 823 840 000 рублей;

77:17:0120114:5859 – 839 716 000 рублей;

77:17:0120114:5862 – 14 126 569 000 рублей;

77:17:0140218:879 – 1 914 540 000 рублей;

77:17:0140218:895 – 973 750 000 рублей;

77:17:0140218:897 – 2 721 753 000 рублей;

77:17:0140218:901 – 3 081 537 000 рублей;

77:17:0130206:469 – 1 057 346 000 рублей;

77:17:0130206:528 – 2 276 135 000 рублей;

77:21:0120316:126 – 2 282 078 000 рублей;

50:21:0140218:17 – 8 410 321 000 рублей;

50:21:0140218:18 – 3 720 338 000 рублей;

50:21:0140218:19 – 6 790 458 000 рублей;

50:21:0140218:21 – 2 163 002 000 рублей;

77:17:0150309:1019 – 3 781 711 000 рублей.

В обоснование заявленных требований указало на несоответствие кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости, что нарушает права общества как собственника спорных земельных участков, поскольку влечёт увеличение налогового бремени как плательщика земельного налога, исчисляемого, исходя из кадастровой стоимости спорных земельных участков.

Решением Московского городского суда от 7 ноября 2019 года заявленные административные иски удовлетворены.

В апелляционной жалобе Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы просят решение Московского городского суда от 7 ноября 2019 года отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований, указывая на нарушения норм материального и процессуального права, а также на необоснованность и необъективность результатов судебной оценочной экспертизы, выводы которой учтены судом первой инстанции при принятии решения.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве представлены письменные пояснения и отзыв на апелляционную жалобу, в которых поддерживает доводы апелляционной жалобы и просит решение суда отменить, принять новое решение – об отказе в удовлетворении заявленных требований.

На апелляционную жалобу административным истцом подан отзыв - возражение.

В судебном заседании представитель АО «Проект-Град» просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме. Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве ходатайствовали о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей.

На основании положений статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия рассмотрела дело при состоявшейся явке.

Изучив доводы апелляционной жалобы, пояснения и возражения на неё, выслушав лицо, участвующее в судебном заседании, проверив материалы дела, судебная коллегия по административным делам приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности. Аналогичная норма содержится и в части 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ).

В силу положений статьей 387 – 391 Налогового кодекса Российской Федерации, статей 65, 66 Земельного кодекса Российской Федерации административный истец в отношении принадлежащих ему на праве собственности земельных участков является плательщиком земельного налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости спорных объектов налогообложения.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации).

При этом 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 (статья 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») (далее - Федерального закона № 135-ФЗ).

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, АО «Проект-Град» является собственником спорных земельных участков.

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») по состоянию на 1 января 2018 года кадастровая стоимость определена для земельных участков с кадастровыми номерами:

77:17:0120114:5816 в размере 3 361 388 243,85 рублей;

50:21:0120114:2759 – 1 338 068 565,54 рублей;

77:17:0120114:5859 – 1 573 466 360,60 рублей;

77:17:0120114:5862 – 25 572 593 288,97 рублей;

77:17:0140218:879 – 2 525 573 531,52 рублей;

77:17:0140218:895 – 987 054 375,38 рублей;

77:17:0140218:897 – 3 009 972 361,32 рублей;

77:17:0140218:901 – 4 269 345 142,65 рублей;

77:17:0130206:469 – 1 969 572 809,64 рублей;

77:17:0130206:528 – 3 316 547 069,40 рублей;

77:21:0120316:126 – 3 261 809 652 рублей;

50:21:0140218:17 – 11 713 688 714 рублей;

50:21:0140218:18 – 4 840 229 313,45 рублей;

50:21:0140218:19 – 9 147 321 519 рублей;

50:21:0140218:21 – 2 247 664 826 рублей;

77:17:0150309:1019 – 5 970 247 776 рублей.

Согласно статье 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определённой на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (часть 7).

Оспаривая названную кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчёт об оценке от 27 июня 2019 года № ГИ-110/19, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость составляет в отношении земельных участков с кадастровыми номерами:

77:17:0120114:5816 в размере 830 890 667 рублей;

50:21:0120114:2759 – 717 438 373 рублей;

77:17:0120114:5859 – 370 583 470 рублей;

77:17:0120114:5862 – 6 399 968 888 рублей;

77:17:0140218:879 – 831 856 185 рублей;

77:17:0140218:895 – 595 646 521 рубля;

77:17:0140218:897 – 1 820 569 317 рублей;

77:17:0140218:901 – 1 404 249 225 рублей;

77:17:0130206:469 – 477 518 542 рублей;

77:17:0130206:528 – 858 950 221 рубля;

77:21:0120316:126 – 790 060 275 рублей;

50:21:0140218:17 – 4 208 010 116 рублей;

50:21:0140218:18 – 1 715 475 582 рублей;

50:21:0140218:19 – 3 325 536 317 рублей;

50:21:0140218:21 – 1 418 201 123 рублей;

77:17:0150309:1019 – 1 759 005 013 рублей.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчёта, судом по ходатайству Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (далее - НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»).

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 50/09/2019-ЭЗ от 24 сентября 2019 года:

отчёт об оценке рыночной стоимости земельных участков не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость земельных участков определена с кадастровыми номерами:

77:17:0120114:5816 в размере 2 208 444 000 рублей;

50:21:0120114:2759 – 823 840 000 рублей;

77:17:0120114:5859 – 839 716 000 рублей;  
77:17:0120114:5862 – 14 126 569 000 рублей;  
77:17:0140218:879 – 1 914 554 000 рублей;  
77:17:0140218:895 – 973 750 000 рублей;  
77:17:0140218:897 – 2 721 753 000 рублей;  
77:17:0140218:901 – 3 081 537 000 рублей;  
77:17:0130206:469 – 1 057 346 000 рублей;  
77:17:0130206:528 – 2 276 135 000 рублей;  
77:21:0120316:126 – 2 282 078 000 рублей;  
50:21:0140218:17 – 8 410 321 000 рублей;  
50:21:0140218:18 – 3 720 338 000 рублей;  
50:21:0140218:19 – 6 790 458 000 рублей;  
50:21:0140218:21 – 2 163 002 000 рублей;  
77:17:0150309:1019 – 3 781 711 000 рублей.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что кадастровая стоимость земельных участков должна быть установлена на основании заключения судебной оценочной экспертизы, на дату по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость (на 1 января 2018 года) в размере рыночной.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда законными и обоснованными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего возникшие правоотношения, и представленным доказательствам.

Как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при её проведении (статьи 77, 78 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Статьёй 12 Федерального закона № 135-ФЗ закреплено, что итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренными этим Законом, признаётся достоверной и рекомендуемой, если не установлено иное.

При назначении судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения рыночной стоимости земельных участков в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу.

Устанавливая размер кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости на основании экспертного заключения, суд первой инстанции исходил из того, что названное заключение соответствует действующему законодательству об экспертной и оценочной деятельности, содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчётов нормативных правовых актов и нормативных документов в области оценочной

деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий и справочной аналитики, соответствующих коэффициентов корректировок. В заключении эксперта содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объектам оценки. В процессе исследования эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов, а также соответствующих методов оценки, и пришёл к обоснованному выводу о возможности применения только сравнительного подхода при определении рыночной стоимости спорных земельных участков.

Суд, исследовав и оценив в соответствии с правилами статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта по результатам проведённой судебной оценочной экспертизы, признал требования административного истца обоснованными и подлежащими удовлетворению, поскольку доказательств, опровергающих выводы, изложенные в указанном заключении эксперта, а также документов, содержащих сведения об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, лицами, участвующими в деле, в материалы административного дела не представлено.

Ходатайств о назначении дополнительной или повторной судебной экспертизы ни административные ответчики, ни заинтересованное лицо в суде первой и апелляционной инстанциях не заявляли.

Доводы апелляционной жалобы о допущенных экспертом нарушениях при производстве экспертизы не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения имели место, повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Заключение эксперта выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорных объектов недвижимости. Экспертом в заключении даны ответы на поставленные судом вопросы и приведены выводы о размере рыночной стоимости земельных участков.

Эксперт является незаинтересованным в исходе дела лицом, предупреждён об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы, является членом в саморегулируемой организации оценщиков, имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, проходил профессиональную переподготовку в сфере оценочной и экспертной деятельности объектов недвижимости, застраховал свою гражданскую ответственность.

Вопреки доводам апелляционной жалобы эксперт в своем исследовании проанализировал все ценообразующие факторы, в том числе наличие строений на земельных участках, общую площадь, применил обоснованные корректировки в отношении объектов-аналогов на имущественные права, на условия сделки, на вид разрешённого использования земельных участков, на их местоположение, на иные требуемые показатели. Экспертное заключение содержит подробное описание

проведённого исследования, указание на использованные методы оценки, проведённые расчёты и обоснование выбранного подхода, иные сведения, имеющие существенное значение.

По мнению судебной коллегии, заключение судебной оценочной экспертизы полностью соответствует как положениям Федерального закона № 135-ФЗ, так и требованиям федеральных стандартов оценки.

Доводы апелляционной жалобы по существу сводятся к несогласию Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы с решением суда, однако они не содержат фактов, которые не были бы проверены и учтены при рассмотрении дела. Суд установил все юридически значимые обстоятельства и дал надлежащую оценку собранным по делу доказательствам.

Позиция Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о том, что они являются ненадлежащими ответчиками, противоречит положениям части 2 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и разъяснениям в абзаце 3 пункта 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

Несогласие с выводами суда не может рассматриваться в качестве основания отмены судебного решения в апелляционном порядке. Нарушение норм материального и процессуального права, которые могли бы повлечь вынесение незаконного и необоснованного решения, судом первой инстанции не допущено.

Таким образом, решение суда следует признать законным и обоснованным, оснований для его отмены, предусмотренных статьёй 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 308-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Московского городского суда от 7 ноября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Кассационная жалоба может быть подана через суд первой инстанции в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения во Второй кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи



Пронумеровано и скреплено  
Печатльо \_\_\_\_\_ лист \_\_\_\_\_  
Судья \_\_\_\_\_

