

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

7 июля 2020 года

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

Васильевой Т.И.,  
Синьковской Л.Г.,  
Васильевой Т.Г.,  
Серegiной Е.О.,

при помощнике

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №За-4857/2019 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 21 ноября 2019 года, которым удовлетворено административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Атлантстрой» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Васильевой Т.И., объяснения представителя административного истца Гребенюк М.В., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Атлантстрой» (далее – ООО «Атлантстрой») обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором с учетом уточнений просило об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 77:05:0001013:1005, назначение – нежилое здание, общей площадью 13 141,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 11, по состоянию на 1 января 2018 года в размере его рыночной стоимости – 1 135 752 500 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 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» в размере 1 603 012 917 рублей 26 копеек, не соответствует его реальной рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости ООО «Максилайн» №МЛ-030/19 от 7 мая 2019 года.

Решением Московского городского суда от 21 ноября 2019 года административные исковые требования ООО «Атлантстрой» удовлетворены. Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0001013:1005, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская,

дом 11, установлена равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 1 135 752 500 рубля.

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. Суд первой инстанции необоснованно признал допустимым доказательством заключение судебной экспертизы, которое не соответствует действующему законодательству, поскольку в рамках сравнительного подхода отсутствует корректировка, учитывающая различие в функциональном назначении помещений в зданиях объекта исследования и объектов-аналогов, корректировка на состояние внутренней отделки помещений, а также неверно применена корректировка на класс качества к аналогу №1 в размере «-7%» как объекту офисной недвижимости более высокого класса; при расчете потенциального валового дохода исследуемого объекта экспертом использована только арендопригодная площадь, а не общая площадь всего помещения; не выяснен вопрос использования объекта исследования для собственных нужд собственника или сдачи его в аренду, величины арендопригодной площади и арендной ставки определены без анализа действующих договоров; результаты, полученные в рамках затратного подхода, не были учтены при определении итоговой рыночной стоимости.

ООО «Атлантстрой» представило письменный отзыв, согласно которому административный истец полагает доводы апелляционной жалобы необоснованными.

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 неявившихся лиц; Департаментом городского имущества города Москвы заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

Изучив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12 февраля 2019 года №77/100/300/2019-669 ООО «Атлантстрой» является собственником объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 77:05:0001013:1005, назначение – нежилое здание, общей площадью 13 141,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 11.

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 1 603 012 917 рублей 26 копеек (выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 7 мая 2019 года №77/ИСХ/19-1255886); 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-030/19 от 7 мая 2019 года, согласно которому рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года составляла 944 698 522 рублей с учетом НДС.

В связи с наличием возражений Департамента городского имущества города Москвы против принятия в качестве допустимого доказательства приведенного выше отчета 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 объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года.

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 экспертов Некоммерческого партнерства судебных экспертов и оценщиков «Союз» №229/19 от 11 октября 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 объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 1 135 752 500 рублей без учета НДС.

Оценивая заключение экспертизы, суд первой инстанции исходил из того, что оно соответствует действующему законодательству об экспертной и оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования, указание на использованные методы оценки, 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.

Суд апелляционной инстанции находит приведенные выводы суда правильными. Вместе с тем, судом первой инстанции не принято во внимание то, что вывод эксперта о размере рыночной стоимости не в полной мере соответствует поставленному вопросу, поскольку свидетельствует о применении в расчетах такого ценообразующего фактора как налог на добавленную стоимость (далее – НДС).

Статьей 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определено, что для целей данного закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки 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.

По смыслу пунктов 1.2, 1.7 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» наблюдаемые на рынке недвижимости цены, используемые в целях определения кадастровой стоимости, не подлежат корректировке на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.

К числу таких затрат, относящихся к особенностям проведения сделки, следует отнести режим налогообложения сторон сделки, который не является характеристикой самого объекта недвижимости и непосредственно не влияет на вероятный размер цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Следует отметить, что нормы действующего законодательства, в том числе Налогового кодекса Российской Федерации, законодательства в области оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, не предусматривают необходимость учета в качестве ценообразующего фактора особенности налогообложения сторон сделки и не устанавливают требований и условий корректировки величины как кадастровой, так и рыночной стоимости, на сумму НДС.

Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, проводимое в целях исчисления налога на имущество, без намерения реализации этого имущества не образует объект обложения налогом на добавленную стоимость по смыслу статей 146, 154 Налогового кодекса Российской Федерации, что свидетельствует об исключении вероятности двойного налогообложения.

В суд апелляционной инстанции Некоммерческого партнерства судебных экспертов и оценщиков «Союз» Строкова Н.И. и Орлов Г.Ю. представили письменные дополнения от 6 июля 2020 года к указанному выше заключению, согласно которому при расчете рыночной стоимости объекта исследования на основе существовавших на свободном рынке на дату оценки цен безотносительно режима налогообложения сторон по сделке, по состоянию на 1 января 2018 года в отношении здания с кадастровым номером 77:05:0001013:1005, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 11, она составляет 1 362 903 000 рублей.

Оценивая заключение экспертов, дополнение к нему по правилам статей 84 и 168 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия приходит к выводу, что определенная в них итоговая рыночная стоимость объекта исследования соответствует фактически сложившимся условиям рынка, приведенные в заключениях выводы экспертов непротиворечивы, в полной мере соответствуют поставленным вопросам и носят исчерпывающий характер.

Судебная коллегия принимает во внимание, что эксперты имеют специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы,

предупреждены об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

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

Доводы апелляционной жалобы о выборе экспертом несопоставимых с объектом исследования объектов-аналогов по функциональному назначению помещений в здании объекта исследования не могут служить основанием для признания заключения не соответствующим действующему законодательству. Экспертом проведен анализ рынка, в том числе анализ сегмента рынка офисно-торговой недвижимости в г. Москве, выбраны объекты-аналоги, сопоставимые по индивидуальным характеристикам с объектом исследования и имеющие офисно-торговое назначение. Использованные экспертом сведения об объектах-аналогах подтверждены приложенными к заключению материалами. В приведенных в заключении расчетах обозначены основные параметры, влияющие на рыночную стоимость, при необходимости проведены соответствующие корректировки.

Утверждение административного ответчика о том, что объекты должны были быть учтены в расчетах с учетом распределения площадей по их функциональному назначению в процентном соотношении, не может быть признано убедительным в связи с отсутствием данных, указывающих на различное соотношение торговых и офисных площадей у объектов, существенным образом влияющее на итоговый результат.

Административным ответчиком не представлено каких-либо достоверных сведений о том, что экспертами неверно проведена корректировка на класс качества класс объекта-аналога № 1. Согласно заключению, эксперты пришли к мотивированному выводу об отнесении названного объекта к классу «Премиум», что повлекло применение соответствующей корректировки.

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.

Ссылка на то, что эксперт должен был проанализировать и использовать в расчетах в рамках доходного подхода фактический размер арендопригодной площади и арендной ставки исходя из условий действующих договоров аренды подлежит отклонению. Размер арендопригодной площади был определен исходя из фактических данных, полученных при осмотре, и поэтажных планов объекта исследования, а арендная ставка - расчетным способом исходя из условий рынка, что не противоречит действующим стандартам оценки. Утверждение об использовании при расчете арендной ставки помещений различного назначения подлежит отклонению как не основанное на содержании экспертного заключения.

Вопреки доводам апелляционной жалобы экспертами должным образом мотивирован отказ от учета при расчете итоговых результатов затратного подхода. По мнению экспертов, при определении рыночной стоимости спорного объекта недвижимости результат затратного подхода не соответствует результатам,

полученным с использованием рыночных индикаторов – цен предложений и ставок аренды, в связи с чем было принято решение не принимать к расчету значение результата, полученного данным подходом.

Учитывая изложенное, судебная коллегия полагает необходимым решение Московского городского суда изменить, поскольку изложенные в решении суда первой инстанции выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости не соответствуют обстоятельствам административного дела. Оснований для отмены решения в соответствии со статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено.

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

определила:

решение Московского городского суда от 21 ноября 2019 года изменить.

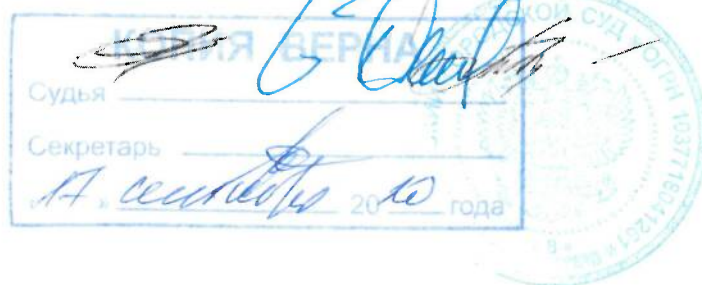
Установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0001013:1005, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 11, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 1 362 903 000 рублей.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу 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



Прочитано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ лист \_\_\_\_\_  
Судья \_\_\_\_\_

