

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва
года

23 июля 2020

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:
председательствующего Васильевой Т.И.,
судей Синьковской Л.Г., Васильевой Т.Г.,
при помощнике Островской М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № За-795/2020 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества г. Москвы на решение Московского городского суда от 19 марта 2020 года об удовлетворении административных исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Лендлорд» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Синьковской Л.Г., возражения представителя административного истца общества с ограниченной ответственностью «Лендлорд» Гребенюк М.В., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

ООО «Лендлорд» обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12595, 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598, 77:03:0006013:12599 равной их рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на несоответствие кадастровой стоимости нежилых помещений, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, их рыночной стоимости, а также на нарушение прав административного истца как собственника объектов недвижимости и плательщика налогов, размер которых исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов. В подтверждение указанных доводов истцом представлен отчёт об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Решением Московского городского суда от 19 марта 2020 года административные исковые требования удовлетворены, кадастровая стоимость объектов недвижимости установлена равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере: нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 – 762 000 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 – 12 600 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером

77:03:0006013:12597 – 12 100 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 – 12 200 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 – 11 500 000 рублей.

В апелляционной жалобе представитель административного ответчика Департамента городского имущества г. Москвы Шатихин Н.В. просит отменить решение суда, принять по делу новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении административных исковых требований, назначить по делу повторную судебную оценочную экспертизу.

В обоснование указывает, что административным истцом не представлены доказательства, подтверждающие незаконность действий (бездействия) ответчика, использования недостоверных сведений или нарушения методики при определении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, а также повлиявшие на необоснованное завышение налоговых платежей за указанные объекты. При этом изменение размера кадастровой стоимости объектов недвижимости на основании отчёта об оценке их рыночной стоимости имеет целью уменьшение императивно установленных налоговых платежей, что недопустимо.

Считает заключение эксперта, положенное в основу решения суда, не соответствующим федеральному законодательству в области оценочной деятельности, поскольку на разрешение эксперту не поставлены вопросы о допущении оценщиком нарушений требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчёта об оценке, к описанию объектов оценки, к методам расчёта рыночной стоимости, также о том, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной и проверяемой, что в совокупности могло повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости и ввести в заблуждение заинтересованных лиц. В частности, при расчёте рыночной стоимости единого объекта недвижимости экспертом к объекту-аналогу № 24 необоснованно не применена корректировка на состояние отделки, неверно указано назначение объектов-аналогов № 5, 14, 20, 24, 25 и 30. Также экспертом не учтены доходы от сдачи в аренду мест под установку банкоматов, вендинговых аппаратов, не проанализированы действующие на дату оценки договоры аренды. Несмотря на наличие указанных противоречий, ходатайство административного ответчика о назначении повторной судебной оценочной экспертизы необоснованно отклонено судом.

Административным ответчиком Департаментом городского имущества г. Москвы заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Судебная коллегия по административным делам считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса, извещённых о времени и месте судебного разбирательства судом апелляционной инстанции надлежащим образом.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на неё, заслушав представителя административного истца, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции допущено не было.

В силу положений части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определено, что с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности, что также следует из абзацев первого и второго статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункта 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Из материалов дела следует, что ООО «Лендлорд» на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12595, 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598, 77:03:0006013:12599, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Перовская, д. 61А.

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.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы № 40557 от 29 ноября 2018 года «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в г. Москве по состоянию на 1 января 2018 года» утверждена кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости в размере: нежилого помещения с кадастровым номером

77:03:0006013:12595 – 1 128 319 629 рублей 15 копеек, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 – 14 063 120 рублей 82 копейки, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 – 13 535 139 рублей 86 копеек, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 – 13 640 829 рублей 76 копеек, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 – 12 921 174 рубля 14 копеек.

В обоснование административных исковых требований ООО «Лендлорд» представлен отчёт об оценке № МЛ-021/19 от 6 апреля 2019 года ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года составила: нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 – 558 734 284 рубля, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 – 8 562 511 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 – 8 245 540 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 – 8 309 231 рубль, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 – 7 875 586 рублей.

В связи с наличием возражений Департамента городского имущества г. Москвы относительно допустимости вышеуказанного отчёта об оценке в качестве доказательства по административному делу, судом первой инстанции назначена судебная оценочная экспертиза.

Заключением эксперта № 1019/01-ЭЭ от 24 декабря 2019 года ООО «Экспертиза Собственности» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации установлено наличие нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки при составлении отчёта об оценке № МЛ-021/19 от 6 апреля 2019 года ООО «Максилайн», которые существенно повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости. Одновременно экспертом определена рыночная стоимость спорных объектов недвижимости в размере: нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 – 762 000 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 – 12 600 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 – 12 100 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 – 12 200 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 – 11 500 000 рублей.

Диапазон расхождения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости от их рыночной стоимости составил: нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 1,4 раза, жилых помещений с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598, 77:03:0006013:12599 – 1,1 раза.

Устанавливая размер кадастровой стоимости жилых помещений в размере их рыночной стоимости на основании заключения судебной оценочной экспертизы, суд первой инстанции исходил из того, что заключение эксперта соответствует требованиям действующего законодательства об оценочной и экспертной деятельности, содержит подробное описание проведённого исследования, указание на использованные методы оценки и

проведённые расчёты, а также иные сведения, имеющие существенное значение.

Суд апелляционной инстанции находит выводы суда правильными, соответствующими нормам действующего законодательства. Приведённая в решении суда оценка заключения эксперта как доказательства по делу соответствует требованиям статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

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

По форме и содержанию заключение эксперта соответствует положениям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Вопреки доводам апелляционной жалобы исследование рыночной стоимости объекта недвижимости выполнено экспертом Баженовым А.П., отвечающим требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», имеющим стаж работы в области оценки свыше 20 лет, являющимся действующим членом Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков», обладающим квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности от 29 марта 2018 года по оценке недвижимости, застраховавшим ответственность и предупреждённым об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного отчёта по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Приведённые в заключении выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчёты не вводят в заблуждение; профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведёнными расчётами, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых объектов сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчётных показателей стоимости с указанием использованных методов и подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судебная коллегия полагает, что приведённые в заключении эксперта сведения дают надлежащее представление о рынке недвижимости города Москвы на дату оценки по спорному сегменту и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость такого рода недвижимости. Каждый объект-аналог сопоставлен с объектами оценки по ценообразующим факторам, выявлены различия, в связи с наличием которых цена скорректирована с целью дальнейшего определения стоимости объектов недвижимости, применены соответствующие понижающие и повышающие коэффициенты, и характеристики объектов-аналогов максимально приближены к объектам исследования.

Подлежат отклонению доводы апелляционной жалобы о том, что при расчёте рыночной стоимости единого объекта недвижимости экспертом к

объекту-аналогу № 24 необоснованно не применена корректировка на состояние отделки, неверно указано назначение объектов-аналогов № 5, 14, 20, 24, 25 и 30, поскольку административным ответчиком, не обладающим специальными познаниями, не доказана со ссылками на методологию необходимость введения дополнительных корректировок, между тем, эксперт, в компетенцию которого входит выбор корректировок в зависимости от ценообразующих факторов обосновал необходимость либо отсутствие необходимости введения таких корректировок.

Признаются несостоятельными и отклоняются доводы апелляционной жалобы о том, что экспертом не учтены доходы от сдачи в аренду мест под установку банкоматов, вендинговых аппаратов, не проанализированы действующие на дату оценки договоры аренды, поскольку спорные нежилые помещения представляют собой небольшие торговые помещения, в которых крайне редко размещают такого рода автоматы, более того, потенциальные доходы от них составляют ничтожную долю и не превышают погрешность вычислений. Также в рамках расчётах рыночной стоимости экспертом определена ставка аренды за всю площадь помещений, в связи с чем доходность коридоров с островками учтена в заключении эксперта.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции на представленный Департаментом городского имущества г. Москвы анализ экспертного заключения эксперт представил подробные аргументированные письменные пояснения, приобщённые к материалам дела.

Доводы жалобы о неполноте поставленных перед экспертом вопросов подлежат отклонению, поскольку при разрешении судом вопроса о назначении судебной экспертизы административный ответчик возражений относительно поставленных на обсуждение вопросов не представил. Сформулированные в определении вопросы направлены на установление рыночной стоимости объектов недвижимости, что соответствует пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28.

Заявленное административным ответчиком ходатайство о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы подлежит отклонению, поскольку, учитывая вышеприведённые обстоятельства, основания для её назначения отсутствуют.

Таким образом, суждения апелляционной жалобы о том, что допущенные экспертом нарушения повлияли на стоимость оценки, допустимыми и относимыми доказательствами не подтверждены.

Учитывая изложенное, а также непредставление административным ответчиком по правилам статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации доказательств иной рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 – в размере 762 000 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 – 12 600 000 рублей, нежилого

помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 – 12 100 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 – 12 200 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 – 11 500 000 рублей.

Выражая несогласие с решением суда, представитель административного ответчика указал в апелляционной жалобе, что изменение по инициативе административного истца размера кадастровой стоимости объектов недвижимости направлено на уменьшение императивно установленных налоговых платежей, что недопустимо в рамках судебного разбирательства без согласования с органами исполнительной власти, установившими данные платежи.

Судебная коллегия не может согласиться с указанными доводами по следующим основаниям.

В силу пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

Связанные с кадастровой стоимостью обязательные платежи, составляющие доходную часть бюджетов различных уровней должны отвечать требованиям экономической обоснованности.

Таким образом, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости нарушает права административного истца, являющегося их собственником и плательщиком налога, который рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

При этом выбранный заявителем способ защиты нарушенного права соответствует действующему законодательству, в частности положениям главы 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Учитывая непредставление Департаментом городского имущества г. Москвы доказательств иной рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, тогда как право оспаривания их кадастровой стоимости дано административному истцу законом, довод апелляционной жалобы о необходимости представления последним доказательств, подтверждающих незаконность действий (бездействия) ответчика, использования им недостоверных сведений или нарушения методики определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости является несостоятельным и не может быть принят судебной коллегией во внимание.

Иные доводы апелляционной жалобы не содержат каких-либо новых обстоятельств, которые не были бы предметом исследования суда первой инстанции или опровергали выводы судебного решения, в связи с чем, не могут служить основанием к его отмене.

Таким образом, решение суда постановлено при правильном применении норм материального и процессуального права, оснований для его отмены или изменения по доводам жалобы не имеется.

Руководствуясь статьями 308, 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам

определила:

решение Московского городского суда от 19 марта 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества г. 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



ПЕЧАТЬ СУДЬИ _____ ИСП. _____

E. S. [Signature]