

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

30 июля 2020 года

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

председательствующего Ковалёвой Ю.В.,  
судей Кудряшова В.К., Корпачевой Е.С.  
при секретаре Никишовой О.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-4855/2019 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «О.С.Б. Интернейшнл-Сервис-М» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 8 ноября 2019 года, которым административное исковое заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Кудряшова В.К., судебная коллегия по административным делам

установила:

общество с ограниченной ответственностью «О.С.Б. Интернейшнл-Сервис-М» (далее – ООО «О.С.Б. Интернейшнл-Сервис-М»), являясь собственником объекта недвижимости, обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением и просило установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 по адресу: г. Москва, 1-й Колобовский переулок, д. 23 равной рыночной стоимости в размере 206 021 155 руб. по состоянию на 1 января 2018 года.

В обоснование заявленных требований указано на несоответствие кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости, а также на нарушение прав административного истца, как плательщика налога на имущество организаций, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленной в размере 345 884 123,56 руб.

Решением Московского городского суда от 8 ноября 2019 года установлена кадастровая стоимость вышеуказанного нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 212 210 000 руб.

В апелляционной жалобе Департаментом городского имущества города Москвы поставлен вопрос об отмене решения суда ввиду его незаконности и необоснованности и принятии нового судебного акта об отказе в удовлетворении административного иска, указывая на отсутствие доказательств недостоверности сведений при определении кадастровой стоимости либо нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной кадастровой оценки, а также на

несоответствие заключения эксперта законодательству об оценочной деятельности и требованиям Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности».

Представитель Департамента городского имущества города Москвы, извещенный надлежащим образом о рассмотрении дела, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился, представлено ходатайство о рассмотрении административного дела в его отсутствие.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенный надлежащим образом, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился, доказательства уважительности причин неявки в судебное заседание не представлены.

Учитывая положения статей 96, 150, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, принимая во внимание, что информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы размещена на сайте Первого апелляционного суда общей юрисдикции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», судебная коллегия считает возможным рассмотрение административного дела в отсутствие неявившихся лиц.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель административного истца ООО «О.С.Б. Интернейшнл-Сервис-М» Гребенюк М.В. относительно доводов апелляционной жалобы административного ответчика возражала, просила в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

Выслушав объяснения представителя административного истца, изучив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему.

В силу требований части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке), статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В соответствии с абзацем 8 статьи 3 Закона об оценочной деятельности под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 данного Федерального закона.

В статье 24.18 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.



Как следует из материалов дела, ООО «О.С.Б. Интернейшнл-Сервис-М» на праве собственника принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 площадью 1 505,5 кв. м по адресу: г. Москва, 1-й Колобовский переулок, д. 23, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Статьей 375 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 настоящего Кодекса (пункт 2).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557 по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 345 884 123 руб. 56 коп.

Административным истцом в обоснование исковых требований представлен отчет об оценке от 3 апреля 2019 года, выполненный оценщиком ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 206 021 155 руб.

На основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определением Московского городского суда от 4 сентября 2019 года по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 3 октября 2019 года, выполненной экспертом ООО «Экспертно-правовое Бюро» Вялухиным Н.А., отчет об оценке ООО «Максилайн» не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 212 210 000 руб.

Суд первой инстанции согласился с выводами судебной оценочной экспертизы и установил кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определенном в заключении судебной экспертизы, выполненной экспертом ООО «Экспертно-правовое Бюро».

Оценивая заключение эксперта наряду с другими доказательствами по делу, суд первой инстанции пришел к выводу, что заключение судебной экспертизы соответствует требованиям федеральных стандартов оценки, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, в заключении приведены необходимые сведения об использовании источников получения информации, сделаны корректировки по всем значимым группам элементов сравнения, выполненные расчеты в рамках использованных подходов позволяют определить рыночную стоимость объекта оценки на заданную дату.

С выводами суда первой инстанции в части размера рыночной стоимости, подлежащей установлению в качестве кадастровой, судебная коллегия согласится не может, а потому обжалуемое решение не может быть признано законным и обоснованным и подлежит изменению в части размера итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки по следующим основаниям.

Из заключения судебной оценочной экспертизы ООО «Экспертно-правовое Бюро» следует, что при определении рыночной стоимости объекта оценки недвижимости в затратном и доходном подходах экспертом использованы ценовые показатели без учета НДС.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 3 Закона о кадастровой оценке кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном этим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 данного Федерального закона.

Как указано в пункте 1.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в соответствии с названными Указаниями, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации объектом обложения НДС признаются совершаемые на территории Российской Федерации операции по реализации товаров. При этом с учетом экономико-правовой природы НДС как косвенного (перелагаемого на потребителей) налога в пункте 1 статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации указано, что суммы НДС, исчисленные продавцом при реализации товаров, подлежат предъявлению к уплате покупателю.

Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в целях дальнейшей его эксплуатации собственником без реализации этого имущества не образует объект обложения НДС, поскольку такой объект налогообложения возникнет лишь при реализации этого имущества и объектом



налогообложения будет выступать не имущество, а операция по реализации товара, а налоговой базой в силу положений части 1 статьи 154 Налогового кодекса Российской Федерации является стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 данного Кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Следовательно, установление судом кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (в целях исчисления налога на имущество) в размере, равном его рыночной стоимости, без учета НДС не основано на законе.

Определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 23 июня 2020 года по делу назначена дополнительная судебная оценочная экспертиза с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости безотносительно налога на добавленную стоимость.

Как следует из заключения дополнительной судебной оценочной экспертизы от 8 июля 2020 года, выполненной экспертом ООО «Экспертно-правовое Бюро» Вялухиным Н.А., рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 236 176 000 руб.

Сомнений в правильности выводов дополнительной судебной оценочной экспертизы, изложенных в заключении, у судебной коллегии не возникло, поскольку оно подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит обоснованные проверяемые выводы.

Проанализировав заключение дополнительной судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими доказательствами по делу, судебная коллегия приходит к выводу, что заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости, является надлежащим доказательством, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на дату его кадастровой оценки, соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

В связи с изложенным решение Московского городского суда от 8 ноября 2019 года в части установления кадастровой стоимости нежилого здания подлежит изменению с установлением кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года, равной их рыночной стоимости в соответствии с заключением дополнительной судебной оценочной экспертизы.

Иные приведенные в апелляционной жалобе доводы о допущенных экспертом нарушениях при проведении судебной экспертизы не являются основанием к отмене решения суда, они были предметом обсуждения в суде первой инстанции, и им дана надлежащая оценка, с которой судебная коллегия соглашается.

Таким образом, имеются основания для изменения решения суда в части установленной судом кадастровой стоимости объектов недвижимости, основания для отмены решения суда в апелляционном порядке, предусмотренные статьей 310

Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, отсутствуют.

Руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

определила:

решение Московского городского суда от 8 ноября 2019 года изменить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001093:1061 в размере его рыночной стоимости равной 236 176 000 руб.

В остальной части решение Московского городского суда от 8 ноября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

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

Председательствующий

Судьи

КОПИЯ ВЕРНА

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_

17. ноября 2019 года



Пронумеровано и скреплено  
Печатлю \_\_\_\_\_ лист \_\_\_\_\_  
Судья \_\_\_\_\_

