

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

23 июля 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Первого  
 апелляционного суда общей юрисдикции в составе:  
 председательствующего Гришиной Г.Н.,  
 судей Геращенко Е.М, Пономаревой Е.И.,  
 при секретаре Егошиной Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело  
 № 3а-846/2020 по апелляционной жалобе Департамента городского  
 имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 29  
 апреля 2020 года, которым удовлетворено административное исковое  
 заявление общества с ограниченной ответственностью «ГарантСтройИнвест»  
 об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного  
 участка, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года.

Заслушав доклад судьи Геращенко Е.М., объяснения представителя  
 административного истца Гребенюк М.В., возражавшей против  
 удовлетворения апелляционной жалобы судебная коллегия по  
 административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «ГарантСтройИнвест»  
 (далее ООО «ГарантСтройИнвест») обратилось в суд с административным  
 исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого  
 здания площадью 46737,5 кв.м с кадастровым номером 77:05:0006005:2381  
 по адресу: г. Москва, ш. Варшавское, д. 97, равной его рыночной стоимости  
 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 2 395 665 276 руб.;  
 земельного участка площадью 9300 кв.м с кадастровым номером  
 77:05:0006005:81 по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вдоль пр.пр. 5109,  
 равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в  
 размере 60 357 000 руб., земельного участка площадью 37000 кв.м с  
 кадастровым номером 77:05:0006005:42 по адресу: г. Москва, пересечение  
 проектируемого проезда 5109 и улицы Дорожная, равной его рыночной  
 стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 693 972 000 руб., в  
 соответствии с представленным отчетом об оценке от 13 августа 2019 года  
 № МЛ-074/19, подготовленным оценщиком ООО «Максилайн».

В обоснование требований административный истец указал, что по  
 результатам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость  
 оспариваемых объектов недвижимости необоснованно завышена и не  
 соответствует действительной рыночной стоимости недвижимого  
 имущества, определенной отчетом об оценке рыночной стоимости.

До начала рассмотрения дела по существу от представителя административного истца по доверенности Старостиной Е.Д. поступило заявление об отказе от административных исковых требований в части установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года с кадастровым номером 77:05:0006005:81.

Определением суда от 29 апреля 2020 года принят отказ представителя административного истца от исковых требований в этой части и производство по делу в указанной части прекращено.

Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0006005:2381 и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0006005:42 установлена Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы №40557 от 29 ноября 2018 года «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» и составила: нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0006005:2381 в размере 3 752 669 784 руб., земельного участка с кадастровым номером 77:05:0006005:42 в размере 1 504 969 450 руб.

С целью определения величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости судом назначена экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Консалдинговая компания Карцева «ВАЛРУС».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 12 февраля 2020 года № 452/2020, с учетом уточненного экспертного заключения от 15 апреля 2020 года рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года определена: нежилого здания в размере 2 041 300 000 руб., земельного участка с кадастровым номером в размере 991 568 000 руб.

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости по заключению эксперта.

Решением Московского городского суда от 29 апреля 2020 года административные исковые требования ООО «ГарантСтройИнвест» удовлетворены.

Установлена кадастровая стоимость нежилого здания площадью 46737,5 кв.м с кадастровым номером 77:05:0006005:2381 по адресу: г. Москва, ш. Варшавское, д. 97, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 2 041 300 000.

Установлена кадастровая стоимость земельного участка площадью 37000 кв.м с кадастровым номером 77:05:0006005:42 по адресу: г. Москва, пресечение проектируемого проезда 5109 и улицы Дорожная, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 991 568 000 руб.

В апелляционной жалобе представитель Департамента городского имущества города Москвы просит решение суда отменить, как принятое с нарушением норм материального и процессуального права. Указывает, что

административным истцом не представлены доказательства, подтверждающие незаконность действий ответчика, использования недостоверных сведений или нарушения методики при определении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, а также повлиявшие на необоснованное завышение налога за указанные объекты. При этом, изменение размера кадастровой стоимости объектов недвижимости имеет целью уменьшение размера императивно установленного налогового платежа.

Ссылается на отсутствие у административного истца права на определение рыночной стоимости арендуемого земельного участка, находящегося в государственной собственности, а также на необоснованность заключения эксперта, взявшего сведения об объектах-аналогах из недостоверных источников – из Интернета и рекламных объявлений.

Указывает, что судом эксперту не поставлены все необходимые вопросы.

В заседание суда апелляционной инстанции не явились представители административных ответчиков Департамента городского имущества г. Москвы и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом. Представили в суд ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

На основании статьи 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, обсудив доводы апелляционной жалобы, 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 не допущено.

Из материалов дела следует, что ООО «ГарантСтройИнвест» является собственником нежилого здания площадью 46737,5 кв.м с кадастровым номером 77:05:0006005:2381 по адресу: г. Москва, ш. Варшавское, д. 97 и арендатором земельного участка площадью 37000 кв.м с кадастровым номером 77:05:0006005:42 по адресу: г. Москва, пересечение проектируемого проезда 5109 и улицы Дорожная.

В силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 05 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.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, установление кадастровой стоимости нежилых зданий, помещений и земельного участка, равной их рыночной стоимости, затрагивает права и законные интересы административного истца.

Кадастровая стоимость нежилого здания и земельного участка установлена Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы №40557 от 29 ноября 2018 года «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» и составила: нежилого здания 3 752 669 784 руб., земельного участка с кадастровым номером 77:05:0006005:42 в размере 1 504 969 450 руб.

В обоснование своих требований административный истец представил отчет об оценке от 13 августа 2019 года № МЛ-074/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн».

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.

Заключением эксперта ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» от 12 февраля 2020 года № 452/2020, с учетом уточненного экспертного заключения от 15 апреля 2020 года рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года определена: нежилого здания в размере 2 041 300 000 руб., земельного участка с кадастровым номером в размере 991 568 000 руб.

Данное заключение эксперта было положено в основу решения суда первой инстанции.

Возражая против размера рыночной стоимости объектов недвижимости, установленного заключением эксперта, доказательств иного размера рыночной стоимости спорных объектов Департаментом городского имущества города Москвы не представлено.

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

- Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ) 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, поскольку закон предоставляет возможность заинтересованным лицам применять вместо определенной методами массовой оценки кадастровой стоимости, установленную по их инициативе кадастровую стоимость в размере рыночной, имеющей большую точность и позволяющей наиболее экономически обоснованно определить одну из основных экономических характеристик объекта недвижимости по сравнению с государственной кадастровой оценкой.

Основываясь на приведенных нормах и установив, что административный истец, являясь собственником нежилого здания и арендатором земельного участка, обязан производить уплату налога на имущество исходя из кадастровой стоимости данных объектов, суд пришел к обоснованному выводу о праве ООО «ГарантСтройИнвест» ставить вопрос об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка в размере их рыночной стоимости.

Кроме того, следует учесть правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, выраженную им в Определении от 3 июля 2014 года №1555-О, согласно которой установление кадастровой стоимости равной рыночной, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик объекта недвижимости, в том числе в целях налогообложения, само по себе не опровергает предполагаемую достоверность ранее установленных результатов государственной кадастровой оценки.

В связи с этим судебная коллегия считает, что административный истец определил способ защиты своего права, поскольку действующим законодательством предусмотрено законное право административного истца обращаться в суд с целью установления кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в размере их рыночной стоимости и указанное право не может быть ограничено фактом снижения размера налоговых платежей в пользу заинтересованных лиц, а равно необходимостью согласования размера рыночной стоимости с органом, установившим данный платеж.

Устанавливая величину 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 указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики. В заключении эксперта содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так

и по объектам оценки. В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объектов экспертизы.

Довод апелляционной жалобы о неполноте постановленных перед экспертом вопросов является несостоятельным, поскольку сформулированные судом в определении о назначении экспертизы вопросы направлены на проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности и установление рыночной стоимости объекта недвижимости, что соответствует пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28. Поставленные судом перед экспертом вопросы соответствуют предложенным административным истцом вариантам, сформулированы четко, понятно, каких-либо неточностей не содержат, представителем административного ответчика вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы, суду не предложены.

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

С данными выводами суда первой инстанции соглашается судебная коллегия, поскольку они основаны на материалах дела и сделаны в соответствии с нормами действующего законодательства, регулирующими данный вид правоотношений.

Оценив заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, судебная коллегия учитывает, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение оценочной экспертизы и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

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 таких обстоятельствах оснований, предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, для отмены решения суда в апелляционном порядке не имеется.

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 29 апреля 2020 года 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

КОПИЯ ВЕРНА

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_

М. Селезнева 2020 года

Печатлю \_\_\_\_\_ 7 лист 08  
Судья \_\_\_\_\_



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'А.В. Сидоров', is written over a faint circular stamp. The stamp contains illegible text, likely the name of the court or official.