

Дело № 66а-1615/2020

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

18 июня 2020 года

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

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

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-5148/2019 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 26 ноября 2019 года по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «СОЮЗПАТЕНТ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, которым административные искивые требования удовлетворены.

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

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «СОЮЗПАТЕНТ» (далее – ООО «СОЮЗПАТЕНТ») обратилось в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, указывая на то, что является собственником здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 5. В связи с этим на основании статей 373 и 375 Налогового кодекса Российской Федерации обязано уплачивать налог на имущество, исчисляемый исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленной в размере 293 610 991,34 руб., которая не соответствует его рыночной стоимости.

Административный истец просил установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по состоянию на 1 января 2018 года в размере его рыночной стоимости, равной 135 954 071 руб.

Решением Московского городского суда от 26 ноября 2019 года кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 установлена по состоянию на 1 января 2018 года в размере 166 276 000 руб.

Не согласившись с постановленным по делу судебным решением, Департаментом городского имущества города Москвы подана апелляционная жалоба, в которой административный ответчик просит решение суда отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований, указывая на нарушения экспертом требований законодательства об оценочной деятельности при производстве экспертизы,

поскольку не проанализирована информация о доходах и расходах, не учтена вся доходоприносящая площадь объекта исследования. Ссылается также на отсутствие доказательств недостоверности сведений либо нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной кадастровой оценки.

На апелляционную жалобу административным истцом представлены письменные возражения о необоснованности доводов апелляционной жалобы.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ООО «СОЮЗПАТЕНТ» Третьякова А.А. возражала против доводов апелляционной жалобы административного ответчика, считая решение суда законным и обоснованным.

Представители Департамента городского имущества города Москвы и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные надлежащим образом о рассмотрении дела, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, представили ходатайства о рассмотрении административного дела в их отсутствие.

На основании положений части 7 статьи 150 и статьи 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав объяснения представителя ООО «СОЮЗПАТЕНТ» Третьяковой А.А., проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

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, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Право участников гражданского оборота на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и статье 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке).

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости согласно пункту 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации может быть установление в

отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Статья 3 Закона об оценочной деятельности предусматривает, что 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.

При этом рыночная стоимость объекта недвижимости в силу прямого указания выше приведенного Закона может быть установлена в результате оценочной деятельности, то есть профессиональной деятельности субъектов оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Согласно статье 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

В соответствии с положениями статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Как следует из материалов дела, ООО «СОЮЗПАТЕНТ» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 5, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 3 июля 2019 года.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 293 610 991 руб. 34 коп.

Административным истцом в обоснование исковых требований представлен отчет об оценке от 17 июля 2019 года, выполненный оценщиком ООО «Максилан», согласно которому рыночная стоимость нежилого здания

с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 135 954 071 руб.

В связи с разногласием сторон относительно обоснованности определенной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта оценки судом первой инстанции назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Независимая экспертная оценка Вега».

По результатам проведенной судебной оценочной экспертизы экспертом Фрижем М.И. представлено заключение от 14 октября 2019 года, согласно которому отчет об оценке ООО «Максилайн» не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по состоянию на 1 января 2018 года без учета НДС составляет 166 276 000 руб.

Суд первой инстанции согласился с выводами судебной оценочной экспертизы и установил кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определенном в соответствии с заключением судебной экспертизы, выполненной экспертом ООО «Независимая экспертная оценка Вега».

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.

В силу пункта 4 части 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Из содержания заключения судебной оценочной экспертизы ООО «Независимая экспертная оценка Вега» следует, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 определена без учета НДС.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 3 Закона о кадастровой оценке кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная

193

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 (далее - НК РФ) 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 НК РФ 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 НК РФ 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.



134

Определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 23 апреля 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 29 апреля 2020 года, выполненной экспертом ООО «Независимая экспертная оценка Вега» Фрижем М.И., рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 193 395 000 руб.

Оценивая заключение дополнительной судебной оценочной экспертизы по правилам статей 84 и 168 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия приходит к выводу, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта недвижимости эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; экспертом произведена оценка объекта оценки с учетом его количественных и качественных характеристик. Заключение эксперта содержит ссылки на источники используемой информации, составлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, соответствует требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

У судебной коллегии отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов дополнительной судебной оценочной экспертизы, которые мотивированы и позволяют с достоверностью установить рыночную стоимость нежилого здания.

Таким образом, состоявшееся по делу судебное решение подлежит изменению в части размера определенной судом рыночной стоимости, которую следует установить в качестве кадастровой в размере, определенном в заключении дополнительной судебной оценочной экспертизы.

Доводы апелляционной жалобы об отсутствии нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной оценки и отсутствии нарушения прав и законных интересов истца судебная коллегия считает несостоятельными, поскольку действующим законодательством предусмотрено право административного истца обращаться в суд с целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости.

Конституционный Суд Российской Федерации в своих определениях неоднократно указывал, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости, что само по себе не опровергает предполагаемую достоверность ранее установленных

результатов государственной кадастровой оценки (определения от 3 июля 2014 года № 1555-О, от 16 июля 2015 года № 1769-О, от 25 октября 2016 года № 2207-О).

Доводы апелляционной жалобы о том, что эксперт не запросил и не проанализировал действующие договоры аренды, не учел коридорный коэффициент, не опровергают выводы суда, поскольку не подтверждают факт неверного определения рыночной стоимости объекта оценки, они являлись предметом обсуждения в суде первой инстанции и были судом отклонены. В рамках проведенной судебной экспертизы эксперт провел анализ наиболее эффективного использования объекта оценки и пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является его использование по текущему назначению, как здание офисного назначения, в связи с этим применил соответствующий коэффициент арендопригодной площади. Доказательств того, объект оценки использовался по иному назначению, административным ответчиком не представлено.

Приведенные в апелляционной жалобе доводы не содержат обстоятельств, указывающих на не правильное применение судом норм материального и процессуального права, влекущих отмену принятого судом решения.

Таким образом, имеются основания для изменения решения суда в части установленной судом кадастровой стоимости объекта 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 26 ноября 2019 года изменить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 193 395 000 руб.

В остальной части решение Московского городского суда от 26 ноября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



КОПИЯ ДЕРЖА	
Судья	
Секретарь	
28	20 20 года