Дело №66а-1726/2020

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва 7 июля 2020 года

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

председательствующего Васильевой Т. И.,
судей Синьковской Л. Г.,
Кольцюка В. М.,
при секретаре Казуровой В. Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-4015/2019 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 2 декабря 2019 года, об удовлетворении административных исковых требований закрытого акционерного общества «Пенопластик» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения и земельного участка равной их рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Кольцюка В. М., объяснения представителя административного истца Нелюбина Р. В., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции,

установила:

закрытое акционерное общество «Пенопластик» (далее ЗАО «Пенопластик») обратилось в суд с административным исковым заявлением, об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года:

принадлежащего на праве собственности нежилого здания общей площадью 3 462 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0004004:1108, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д.16Б;

предоставленного в аренду земельного участка, общей площадью 6 896 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0004004:5, местоположением по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, вл.16Б.

В обоснование требований указано, что распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557 утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года: нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1108 в размере 155 525 122,38 рублей; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004004:5 в размере 80 354 812,48 рублей, что необоснованно завышено и не соответствует действительной рыночной стоимости объектов недвижимости, определенной составленным оценщиком ООО «Максилайн» отчетом об определении рыночной стоимости объектов недвижимости №МЛ-052/19, согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года для нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1108 определена в размере 90 193 343 рубля; для земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004004:5 определена в размере 44 375 760 рублей.

Завышенный показатель кадастровой стоимости влечёт к обязанности по уплате завышенных налоговых платежей и арендной платы, размер которых исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости, что нарушает права истца как собственника нежилого здания и арендатора земельного участка.

С целью определения достоверности величины рыночной стоимости объектов недвижимости судом назначена экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Экспертиза-Н».

На основании проведенной судебной оценочной экспертизы административным истцом административные исковые требования уточнены.

Решением Московского городского суда от 2 декабря 2019 года административные исковые требования удовлетворены, кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1108 установлена в размере его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года – 95 778 169 рублей, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004004:5 установлена в размере его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года – 51 414 921 рубль.

В апелляционной жалобе представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы Шатихин Н. В. просит отменить решение суда как незаконное и необоснованное, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении административных исковых требований.

В обоснование указано, что факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой; административным истцом не доказано использование при определении кадастровой стоимости спорного объекта недостоверных сведений о нем, нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной кадастровой оценки; обращаясь в суд с требованиями установления рыночной стоимости, административный истец имеет цель уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж. Административный истец не может быть заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности, поскольку арендатор земельного участка не имеет полномочий заключения договора оценки, результат которого может повлечь какие – либо последствия для арендодателя; требуя установления рыночной стоимости согласно отчёту об оценке, административный истец, по существу, оспаривает потенциальную цену продажи земельного участка и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды.

Кроме того, положенное в основу решения суда заключение эксперта ООО «Экспертиза-Н» не соответствует законодательству об оценочной деятельности, основывается на исследовании сведений о ценах, на объекты недвижимости, взятых из недостоверных источников, размещённых в сети Интернет, и в отношении не аналогичных спорным объектам. Принимая оспариваемый судебный акт суд первой инстанции не дал надлежащую оценку доводу Департамента о том,

что кадастровая стоимость в размере рыночной, определённой экспертом в экспертном заключении не должна отражать включение или не включение величины налога на добавленную стоимость (НДС).

Представителем административного истца представлен отзыв на апелляционную жалобу.

Участвующие в деле лица своевременно и надлежаще извещены о времени и месте рассмотрения дела.

Представитель административного истца по доверенности Нелюбин Р. В. в судебное заседание явился, просил решение суда оставить без изменения, в удовлетворении апелляционной жалобы отказать по доводам, изложенным в отзыве на жалобу.

Представители административных ответчиков Департамент городского имущества города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, письменными заявлениями просили рассмотреть дело без их участия, апелляционную жалобу удовлетворить.

На основании части 2 статьи 306, части 1 статьи 307, части 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции находит возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участвующих в деле лиц.

Проверив материалы дела, заслушав пояснения представителя административного истца, обсудив доводы апелляционной жалобы и отзыв истца на жалобу, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что ЗАО «Пенопластик» на праве собственности принадлежит нежилое здание площадью 3 462 кв.м., с кадастровым номером 77:05:0004004:1108, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д.16Б, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости №77/100/040/2019-9967 от 19 апреля 2019 года. На основании договора аренды от 24 марта 1999 года ЗАО «Пенопластик» является арендатором земельного участка площадью 6 896 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004004:5, местоположением по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, вл.16Б, что следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости №77/100/040/2019-9966 от 19 апреля 2019 года

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 нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1108 в размере 155 525 122,38 рубля, а также земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004004:5 в размере 80 354 812,48 рублей, что также подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объектов недвижимости №77/ИСХ/19-1128896 от 19 апреля 2019 года и №77/ИСХ/19-1129121 от 19 апреля 2019 года соответственно.

Согласно 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.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

По условиям договора аренды от 24 марта 1999 года, арендная плата рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

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.

В обоснование административных исковых требований ЗАО «Пенопластик» представлен составленный ООО «Максилайн» отчет об оценке №МЛ-052/19 от 28 мая 2019 года, согласно которому по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1108 определена в размере 90 193 343 рубля; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004004:5 определена в размере 44 375 760 рублей.

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

Заключением эксперта ООО «Экспертиза-Н» от 3 октября 2019 года установлено наличие нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки при составлении отчета ООО «Максилайн» №МЛ-052/19 от 28 мая 2019 года, которые существенно повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости. Одновременно экспертом по состоянию на 1 января 2018 года определены: рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером

77:05:0004004:5 в размере 51 414 921 рубль; рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1108 в размере 95 778 169 рублей, без учёта налога на добавленную стоимость (далее – НДС).

Оценивая заключение эксперта, суд первой инстанции исходил из того, что заключение эксперта соответствует требованиям действующего законодательства об экспертной и оценочной деятельности, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объектов недвижимости, определённую на дату утверждения кадастровой стоимости.

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 соответствуют нормам действующего законодательства, регулирующего данный вид правоотношений.

Между тем, судебная коллегия полагает правильным изменить судебный акт в части размера рыночной стоимости нежилого здания, исходя из следующего.

Для целей Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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, в том числе когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение (статья 3).

В силу требований пункта 1.7 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», при использовании для определения кадастровой стоимости наблюдаемых на рынке цен такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.

Режим налогообложения сторон сделки, обуславливающий необходимость выделения НДС, является характеристикой не самого объекта имущества, а сторон сделки.

Ни нормы Налогового кодекса Российской Федерации, ни иные нормативные правовые акты, в том числе в области оценочной деятельности, 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 налогообложения налогом на добавленную стоимость по смыслу статей 146, 154 Налогового кодекса Российской Федерации.

Судом первой инстанции не принято во внимание то, что приведенные в заключении эксперта выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости не соответствуют поставленным в определении суда вопросам, поскольку свидетельствуют о применении в расчетах такого ценообразующего фактора как НДС. Рыночная стоимость объекта недвижимости в определенном размере без учета НДС установлена решением суда первой инстанции.

Однако, установление судом кадастровой стоимости в отношении нежилого здания (в целях исчисления налога на имущество организаций и без их реализации) в размере, равном рыночной стоимости без учета НДС не является правомерным и основанным на законе. В связи с чем, в суд апелляционной инстанции экспертом ООО «Экспертиза-Н» Попович А. Н. представлен дополнительный расчёт к заключению эксперта от 3 октября 2019 года, согласно которому рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1108 по состоянию на 1 января 2018 года безотносительно НДС составляет 113 018 240 рублей.

Таким образом, решение суда надлежит изменить в части определения размера рыночной стоимости нежилого здания.

Представление экспертом дополнений к ранее данному им экспертному заключению полностью согласуется с положениями Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Заключение эксперта и дополнение к нему выполнены в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержат все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении и дополнении к нему даны ответы на поставленные судом вопросы и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения; имеет специальное высшее образование, квалификационный аттестат, длительный стаж экспертной работы.

Допустимых и достоверных доказательств, опровергающих рыночную стоимость нежилого здания, установленную дополнением к заключению, материалы административного дела не содержат.

Оценив по правилам статей 84, 168 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта Попович А. Н., дополнения к нему, судебная коллегия приходит к выводу, что определенная в них рыночная стоимость объектов исследования соответствует фактически сложившимся условиям рынка, уточненные в дополнении к заключению выводы эксперта непротиворечивы, соответствуют поставленным вопросам и носят исчерпывающий характер.

Доводы жалобы о том, что административный истец является арендатором земельного участка и не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного земельного участка не могут быть признаны состоятельными, поскольку согласно статье 6 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Как разъяснено в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года №28 с заявлением, административным исковым 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 (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статей 373, 388, 400 Налогового кодекса Российской Федерации).

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Из указанного разъяснения прямо следует, что арендаторы муниципального имущества имеют право ставить вопрос об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в случае, когда исходя из ее размера исчисляется арендная плата.

Учитывая непредставление представителем Департамента городского имущества г. Москвы доказательств иной рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, тогда как право оспаривания их кадастровой стоимости предоставлено 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.

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 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.

Учитывая изложенное, судебная коллегия полагает необходимым решение Московского городского суда изменить в части установления кадастровой

стоимости нежилого здания в размере равном рыночной стоимости, как не соответствующее нормам материального права, что в соответствии со статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации является основанием для изменения решения суда.

Иные доводы апелляционной жалобы не опровергают выводов суда, они являлись предметом рассмотрения суда первой инстанции, им дана надлежащая правовая оценка, с которой судебная коллегия полностью соглашается, по своей сути сводятся к повторению правовой позиции административного ответчика, изложенной в ходе рассмотрения дела, а потому подлежат отклонению как не соответствующие действующему законодательству и фактическим обстоятельствам дела.

Оснований для отмены решения по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Отказ суда первой инстанции в удовлетворении ходатайства о назначении повторной судебной экспертизы не является нарушением процессуального законодательства, влекущим отмену судебного акта.

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

определила:

решение Московского городского суда от 2 декабря 2019 года изменить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 3 462 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0004004:1108, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д.16Б, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 113 018 240 (сто тринадцать миллионов восемнадцать тысяч двести сорок) 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

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
17 октября 20 20 года

пронумеровано и скреплено
печатью ____ лист ___
Судья _____