



АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ



город Москва

17 ноября 2020 года

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

председательствующего

Стоян Е.В.,

судей

Васильевой Т.И., Васильевой Т.Г.,

при помощнике

Поповой А.Д.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-2834/2020 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 27 августа 2020 года, которым удовлетворены административные иски общества с ограниченной ответственностью «Времена года» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Стоян Е.В., объяснения представителя административного истца Гребенюк М.В., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Времена года» обратилось в суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, общей площадью 1 296,9 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0006001:1043, расположенного по адресу: г. Москва, Крымский Вал ул., д.9, стр.20 в размере его рыночной стоимости – 150 939 355 рублей по состоянию на 1 января 2018 года.

В обоснование требований указано, что распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 №40557 утверждена кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 274 174 736,91рублей, что необоснованно завышено и не соответствует действительной рыночной стоимости недвижимого имущества, определенной отчетом об оценке рыночной стоимости № АО – 846/19 от 25 декабря 2019 года, составленным ООО «Атлант Оценка».

С целью определения достоверности величины рыночной стоимости нежилого здания судом назначена экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Роосконсалтгрупп» Комиссарову Г.А.

Представителем административного истца уточнены административные иски в части установления кадастровой стоимости в размере, установленном судебной оценочной экспертизой.

Решением Московского городского суда от 27 августа 2020 года

установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года: 203 056 337 рублей.

В апелляционной жалобе представитель Департамента городского имущества города Москвы просит решение суда отменить, как принятое с нарушением норм материального и процессуального права и назначить по делу повторную судебную оценочную экспертизу. В обоснование доводов апелляционной жалобы указывает, что факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой; административный истец, обращаясь в суд с требованиями установления рыночной стоимости, имеет цель уменьшить размер налоговых обязательств, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж. При назначении экспертизы судом не поставлен вопрос эксперту о допущенных оценщиком нарушениях требований федеральных стандартов оценки. Кроме того, заключение эксперта ООО «Роосконсалтгруп», положенное в основу решения суда, не соответствует законодательству об оценочной деятельности; полученная стоимость ЕОН и размер арендной ставки не соответствует рыночным данным; отсутствует корректировка на район расположения; в рамках доходного подхода не учтены данные о реальных доходах от объекта исследования. Данные нарушения привели к неверному расчету рыночной стоимости нежилого здания.

В заседание суда апелляционной инстанции не явились представители Департамента городского имущества города Москвы и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме. На основании статьи 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие неявившихся лиц.

Судебная коллегия, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на апелляционную жалобу, 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.

Судом первой инстанции установлено и следует из материалов дела, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое

здание, общей площадью 1 296,9 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0006001:1043, расположенного по адресу: г. Москва, Крымский Вал ул., д.9, стр.20, что подтверждается регистрацией права собственности от 28 февраля 2006 года.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №77/ИСХ/2019-54987 от 17 декабря 2019 года кадастровая стоимость объекта недвижимости утверждена по состоянию на 1 января 2018 года и составляет 274 174 736,91 рублей.

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.

На основании 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 заявленных требований административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости № АО – 846/19 от 25 декабря 2019 года, составленный ООО «Атлант Оценка», согласно которому рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года составляет 150 939 355 рублей.

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, производство которой поручено эксперту ООО «Роосконсалтгруп» Комиссарову Г.А.

Заключением эксперта ООО «Роосконсалтгруп» от 26 июня 2020 года установлено наличие нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки при составлении отчета. Экспертом определена рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 203 056 337 рублей.

Устанавливая размер кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимости на основании экспертного заключения судебной оценочной экспертизы, 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 объекту оценки. В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них для определения рыночной стоимости объекта экспертизы. Экспертом в заключении 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 в области оценочной деятельности, длительный стаж экспертной работы.

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 и подлежащими удовлетворению, 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, регулирующих данный вид правоотношений.

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принятого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методами проведения, в связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик объекта недвижимого имущества, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Кроме того, доводы апелляционной жалобы о том, что административный истец, оспаривая результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания, фактически имеет намерение уменьшить размер налоговых обязательств, не могут являться основанием для отмены решения суда первой инстанции, поскольку установление кадастровой стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки нежилого здания, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлены прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик объекта недвижимости.

Указание в апелляционной жалобе о допущенных экспертом нарушениях не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения имели место, повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, в заключении приведено описание объекта экспертизы, его местоположение, количественные и качественные характеристики, проанализирован рынок недвижимости в городе Москве, применены необходимые корректировки. В экспертном заключении учтены объекты-аналоги, цены предложений которых попадают в определенный диапазон, конструктивно и по местоположению сопоставимы с объектом экспертизы.

Несостоятельно указание в апелляционной жалобе о допущенных экспертом нарушениях, в частности, что полученная стоимость ЕОН и размер арендной ставки не соответствует рыночным данным; отсутствует корректировка на район расположения; в рамках доходного подхода не учтены данные о реальных доходах от объекта исследования. Указанные замечания являются мнением административного ответчика, какими-либо доказательствами или компетентным мнением лиц, обладающих специальными познаниями в области оценочной деятельности не подтверждены, в связи с чем, отклоняются судебной коллегией как необоснованные.

В связи с имеющимися замечаниями административного ответчика, экспертом даны письменные пояснения по расчету рыночной стоимости объекта исследования. Письменные пояснения эксперта Комиссарова Г.А. к экспертному заключению с ответами относительно примененных им корректировок, приобщены судом первой инстанции к материалам административного 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 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 «О некоторых вопросах,

возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

Суду апелляционной инстанции стороной административного ответчика не представлено доказательств, (отчета об оценке, иных расчетов) бесспорно свидетельствующих, что при исправлении выявленных, по его мнению, недостатков судебной экспертизы, значение определенной в ней итоговой величины рыночной стоимости выйдет за границы допустимого интервала.

Судебная коллегия не усматривает предусмотренных статьей 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для назначения по административному делу повторной оценочной экспертизы.

Указанные доводы подробно исследованы судом первой инстанции, не опровергают правомерность выводов суда и не могут являться основанием для отмены решения суда в апелляционном порядке.

Иные доводы апелляционной жалобы о том, что судом неправильно применены нормы материального и процессуального права, судебная коллегия находит несостоятельными и не основанными на материалах дела.

Таким образом, решение Московского городского суда следует признать законным и обоснованным, предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для отмены решения не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Московского городского суда от 27 августа 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



Handwritten signature and blue circular stamp of the court. The stamp contains the text 'Судебная коллегия' and '20 11 2020'.

