

Дело №66а-3174/2020

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

21 июля 2020 года

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

председательствующего Васильевой Т.И.,
судей Синьковской Л.Г., Васильевой Т.Г.,
при помощнике Островской М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № За-1090/2020 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества г. Москвы на решение Московского городского суда от 3 декабря 2019 года об удовлетворении административных исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Недвижимость» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Синьковской Л.Г., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 равной их рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на несоответствие кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, их рыночной стоимости, а также на нарушение прав административного истца как собственника нежилого здания, арендатора земельного участка и плательщика налогов и арендной платы, размер которых исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов. В подтверждение указанных доводов истцом представлен отчёт об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Решением Московского городского суда от 3 декабря 2019 года административные исковые требования удовлетворены, кадастровая стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере рыночной стоимости в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 - 791 150 300 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 - 1 529 752 000 рублей.

В апелляционной жалобе представитель административного ответчика Департамента городского имущества г. Москвы Шатихин Н.В. просит отменить

решение суда, принять по делу² новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении административных исковых требований.

В обоснование указывает, что административным истцом не представлены доказательства, подтверждающие незаконность действий (бездействия) ответчика, использования недостоверных сведений или нарушения методики при определении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, а также повлиявшие на необоснованное завышение налоговых платежей за указанные объекты. При этом изменение размера кадастровой стоимости объектов недвижимости на основании отчёта об оценке их рыночной стоимости имеет целью уменьшение императивно установленных налоговых платежей, что недопустимо.

Полагает, что административный истец, являясь арендатором спорного земельного участка, не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного земельного участка в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поскольку в таких случаях договор на проведение оценки от имени заказчика осуществляется лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектом недвижимости. Цена продажи государственного земельного участка собственнику расположенной на этом участке недвижимости нормативно установлена, определяется исходя из его кадастровой стоимости, а потому не может быть установлена в размере рыночной стоимости, предполагающей продажу спорного объекта на открытом рынке. Преимущественным правом выкупа государственного земельного участка обладает собственник расположенного на нём объекта недвижимости, в связи с чем возможность продажи спорного объекта на открытом рынке в условиях конкуренции исключена.

Считает заключение эксперта, положенное в основу решения суда, не соответствующим федеральному законодательству в области оценочной деятельности, поскольку на разрешение эксперту не поставлены вопросы о допущении оценщиком нарушений требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчёта об оценке, к описанию объектов оценки, к методам расчёта рыночной стоимости, также о том, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной и проверяемой, что в совокупности могло повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости и ввести в заблуждение заинтересованных лиц. В частности, доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, определённая экспертом, составила 30%, тогда как для объектов торгового назначения она не должна превышать 25%. объектам-аналогам № 2 и 3 не применена корректировка на класс (тип) здания, к объектам-аналогам № 3 и 4 необоснованно не применена корректировка на удалённость от центра города. Экспертом неверно определён потенциальный валовой доход, не установлено фактическое использование объектов на дату оценки. Несмотря на наличие указанных противоречий, ходатайство административного ответчика о назначении повторной судебной оценочной экспертизы необоснованно отклонено судом.

В ходатайстве, приложенном³ к апелляционной жалобе, просит назначить по делу повторную судебную оценочную экспертизу.

Представителем административного истца ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» Старостиной Е.Д. принесён отзыв на апелляционную жалобу.

Административным ответчиком Департаментом городского имущества г. Москвы заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Судебная коллегия по административным делам считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса, извещённых о времени и месте судебного разбирательства судом апелляционной инстанции надлежащим образом.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, отзыва, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в полном объеме и не связан основаниями и доводами, изложенными в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

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.

Такие нарушения допущены судом первой инстанции.

В силу положений части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, части 1 и части 7 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, в комиссии в случае её создания в субъекте Российской Федерации или в суде. В обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определённой на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Из материалов дела следует, что ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» обратилось в суд с административным иском о признании недействительным кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 26, и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, расположенного на пересечении бульвара по пр. 3888 и ул. Москворечье, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 общей площадью 29 750 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 26. принадлежит ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» на праве собственности.

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 договора аренды № М-05-019300 от 24 декабря 2002 года ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, площадью 18 300 кв.м., расположенного на пересечении бульвара по пр. 3888 и ул. Москворечье.

В силу положений постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» основными параметрами, влияющими на размер арендной платы за землю, является вид деятельности арендатора и кадастровая стоимость самого земельного участка.

Руководствуясь приведёнными нормами, суд первой инстанции пришёл к верному выводу о том, что административный истец, уплачивающий налог на имущество организаций и арендную плату, исчисляемую из кадастровой стоимости объекта недвижимости, имеет законный интерес в установлении в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости.

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 I года» утверждена кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:05:0005004:6431, 77:05:0005004:218 в размере 2 720 504 517 рублей 50 копеек и 839 313 213 рублей соответственно.

В обоснование административных исковых требований ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» представлен отчёт об оценке № МЛ-026/19 от 6 апреля 2019 года ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость спорных объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:05:0005004:6431, 77:05:0005004:218 по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 1 474 177 822 рубля и 413 195 700 рублей соответственно.

В связи с наличием возражений Департамента городского имущества г. Москвы относительно допустимости вышеуказанного отчёта об оценке в качестве

доказательства по административному делу, судом первой инстанции назначена судебная оценочная экспертиза.

Заключением эксперта №284/10/2019 от 15 октября 2019 года ООО «Экспертно-правовое Бюро» установлено наличие нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки при составлении отчёта об оценке № МЛ-026/19 от 6 апреля 2019 года ООО «Максилан», которые существенно повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости.

Рыночная стоимость спорных объектов недвижимости установлена по состоянию на 1 января 2018 года в размере: нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 - 1 529 752 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 - 791 150 300 рублей.

По форме и содержанию заключение эксперта соответствует положениям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Исследование рыночной стоимости объектов недвижимости выполнено экспертом Вялухиным Н.А., отвечающим требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», имеющим стаж работы в области оценки свыше 15 лет, являющимся действующим членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», обладающим квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности от 25 января 2018 года по оценке недвижимости, застраховавшим ответственность и предупреждённым об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного отчёта по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Приведённые в заключении выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчёты не вводят в заблуждение; профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведёнными расчётами, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых объектов сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчётных показателей стоимости с указанием использованных методов и подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судебная коллегия полагает, что приведённые в заключении эксперта сведения дают надлежащее представление о рынке недвижимости города Москвы на дату оценки по спорному сегменту и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость такого рода недвижимости. Каждый объект-аналог сопоставлен с объектами оценки по ценообразующим факторам, выявлены различия, в связи с наличием которых цена скорректирована с целью дальнейшего определения стоимости объектов недвижимости, применены соответствующие понижающие и повышающие коэффициенты, и характеристики объектов-аналогов максимально приближены к объектам исследования.

Доводов, в соответствии с которыми суд отверг заключение эксперта как доказательство, решение суда не содержит.

Вместе с тем, из мотивировочной и резолютивной частей решения суда следует, что кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости установлена судом равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в неправильном размере: нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 - 791 150 300 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 - 1 529 752 000 рублей, что свидетельствует о несоответствии выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела.

В соответствии со статьей 309 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по административному делу новое решение (пункт 2).

Учитывая изложенное, судебная коллегия полагает необходимым решение Московского городского суда в соответствии с положением пункта 3 части 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации изменить и принять по делу новое решение, положив в основу выводов суда апелляционной инстанции о размере рыночной стоимости спорных объектов недвижимости заключение эксперта.

Подлежат отклонению доводы апелляционной жалобы о несогласии с заключением эксперта в части вычета доли земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости в размере составила 30%, тогда как она не может превышать 25%, поскольку указанная величина является ориентировочной и предназначена для кадастровых оценщиков, определяющих стоимость объектов капитального строительства в рамках государственной кадастровой оценки, а также доводы о том, что к объектам-аналогам № 2 и 3 не применена корректировка на класс (тип) здания, к объектам-аналогам № 3 и 4 необоснованно применена корректировка на удалённость от центра города, неверно определён потенциальный валовой доход, не установлено фактическое использование объектов на дату оценки, поскольку административным ответчиком, не обладающим специальными познаниями, не доказана со ссылками на методологию необходимость введения дополнительных корректировок, между экспертом, в компетенцию которого входит выбор корректировок в зависимости от ценообразующих факторов, обосновал необходимость либо отсутствие необходимости их введения.

Данных о том, что это повлияло или могло повлиять на итоговые выводы, административным ответчиком не представлено.

Более того, в ходе рассмотрения дела судом первой инстанции на вставленный Департаментом городского имущества г. Москвы анализ экспертного заключения эксперт представил подробные аргументированные письменные пояснения, приобщённые к материалам 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 объектов недвижимости, что соответствует пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28.

Заявленное административным ответчиком ходатайство о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы подлежит отклонению, поскольку, учитывая вышеприведённые обстоятельства, основания для её назначения отсутствуют.

Учитывая изложенное, а также непредставление административным ответчиком по правилам статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации доказательств иной рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, судебная коллегия приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 в размере 1 529 752 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 в размере 791 150 300 рублей.

Выражая несогласие с решением суда, представитель административного ответчика указал в апелляционной жалобе, что изменение по инициативе административного истца размера кадастровой стоимости объектов недвижимости направлено на уменьшение императивно установленных налоговых платежей, что недопустимо в рамках судебного разбирательства без согласования с органами исполнительной власти, установившими данные платежи.

Судебная коллегия не может согласиться с указанными доводами по следующим основаниям.

В силу пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

Связанные с кадастровой стоимостью обязательные платежи, составляющие доходную часть бюджетов различных уровней должны отвечать требованиям экономической обоснованности.

Таким образом, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права административного истца, как собственника нежилого здания и арендатора земельного участка, являющегося плательщиком налога и арендной платы соответственно, которые рассчитываются исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

При этом выбранный заявителем способ защиты нарушенного права соответствует действующему законодательству, в частности положениям главы 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Иные доводы апелляционной жалобы не содержат каких-либо новых обстоятельств, которые не были бы предметом исследования суда первой

инстанции или опровергали выводы судебного решения, в связи с чем, не могут служить основанием к его отмене.

Доводы жалобы административного ответчика со ссылкой на положения части 5 статьи 10 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» являются ошибочными, поскольку указанными положениями устанавливаются требования к полномочиям лица, заключающего договор на проведение оценки от имени собственника объекта. В то же время в силу положений статьи 6 названного Федерального закона оценка объекта может быть проведена по заказу лица, которому объект принадлежит на праве аренды.

Как разъяснено в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) 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, в силу приведённых норм права, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Руководствуясь статьями 308-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам

определила:

решение Московского городского суда от 3 декабря 2019 года изменить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, общей площадью 29 750 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 26, равной его рыночной стоимости в размере 1 529 752 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, общей площадью 18 300 кв.м., расположенного на пересечении бульвара по пр. 3888 и ул. Москворечье - в размере 791 150 300 рублей.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества г. 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



