

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

9 июля 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:
председательствующего Селиверстовой И.В.
судей Жудова Н.В. и Ефремовой О.Н.,
при секретаре Поповой А.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № За-4398/2019 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Конструкторское бюро автоматизированных информационных систем и технологий» (ООО «КБ АИСТ»), акционерного общества «Альянс», индивидуального предпринимателя Козорезова Николая Владимировича, общества с ограниченной ответственностью «АНИМА ВОКС», Теплицкого Альберта Анатольевича, Фролова Владимира Ивановича об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 20 ноября 2019 года, которым удовлетворено административное исковое заявление.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции Жудова Н.В., объяснения представителя административных истцов Шейкиной М.М., возражавшей по жалобе, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Конструкторское бюро автоматизированных информационных систем и технологий» (далее - ООО «КБ АИСТ»), акционерное общество «Альянс» (далее - АО «Альянс»), ИП Козорезов Н.В., общество с ограниченной ответственностью «АНИМА ВОКС» (далее ООО «АНИМА ВОКС»), Теплицкий А.А., Фролов В.И. (далее также административные истцы) обратились в суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости, равной рыночной, в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г.Москва, ул. Ботаническая, д.14, в следующих размерах:

Кадастровый номер нежилого помещения	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость, руб.
--------------------------------------	----------------	-----------------------	--------------------------

1	77:02:0017001:4878	1 299,6	118 853 514,43	76 670 250
2	77:08:0008008:7785	565,7	54 238 439,17	40 032 863
3	77:02:0017001:4880	132,8	13 825 165,25	8 777 480
4	77:02:0017001:4881	244,1	24 548 390,05	14 603 429
5	77:02:0017001:4882	201,7	20 505 384,74	13 331 465
6	77:02:0017001:4883	36,9	4 131 340,24	2 710 162
7	77:02:0017001:4884	31,3	3 537 279,36	2 261 950

В обоснование заявленных требований административные истцы указали на то, что кадастровая стоимость принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства не соответствует их рыночной стоимости, определенной оценщиком ООО «Максилан», что нарушает их права, поскольку влечет уплату налоговых платежей, на имущество, исчисляемого из кадастровой стоимости объектов недвижимости, в завышенном размере.

В ходе рассмотрения дела представитель административных истцов уточнил требования и просил установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы.

Решением Московского городского суда от 20 ноября 2019 года требования административных истцов удовлетворены, установлена кадастровая стоимость объектов капитального строительства, равной их рыночной стоимости, по состоянию на 1 января 2018 года, в следующих размерах:

Кадастровый номер нежилого помещения	Рыночная стоимость, руб.
77:02:0017001:4878	61 160 023
77:08:0008008:7785	39 934 827
77:02:0017001:4880	8 467 277
77:02:0017001:4881	15 563 725
77:02:0017001:4882	12 860 316
77:02:0017001:4883	2 522 025
77:02:0017001:4884	2 468 670

Не согласившись с постановленным по делу судебным решением, Департаментом городского имущества города Москвы подана апелляционная жалоба об отмене решения суда, как не соответствующего требованиям закона.

Административные ответчики Департамент городского имущества города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела были извещены надлежащим образом.

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции находит возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителя административных истцов, проверив материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частями 1 и 7 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), результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, в суде. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Из материалов дела следует, что административные истцы, каждый в своей части, являются собственниками указанных выше нежилых помещений.

Распоряжением Департамента городского имущества г.Москвы от 29.11.2018 г. №40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» утверждены результаты очередной государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на указанную дату.

В силу разъяснений, содержащихся в абзаце первом пункта 6 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», с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности.

Таким образом, административные истцы вправе оспаривать кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости, из чего совершенно обоснованно исходил и суд первой инстанции.

Учитывая изложенное, доводы апелляционной жалобы об обратном не могут быть признаны состоятельными.

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, административные истцы обратились с настоящим административным иском заявлением в суд, представив отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного административными истцами в материалы дела отчета об оценке, судом первой инстанции была назначена судебная

оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Экспертиза-Н» Беляевой Н.Б.

Согласно заключению данного эксперта, представленный отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки. Одновременно экспертом определена величина рыночной стоимости нежилых помещений по состоянию на 1 января 2018 года, положенная в основу решения суда.

Действительно по своему содержанию указанное выше заключение эксперта соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статье 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. В заключении содержится дата и место проведения судебной экспертизы, основания ее проведения, сведения об органе, назначившем экспертизу, и эксперте, которому поручено ее проведение. Также указаны сведения, что эксперт предупрежден об уголовной ответственности, вопросы, поставленные на разрешение эксперта, объекты исследования, описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов, оценка результатов исследований, к заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Экспертом правильно определен сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, проведен анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в городе Москве с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, использованы объекты-аналоги сопоставимые с объектами оценки по всем ценообразующим факторам, им правильно применены соответствующие корректировки.

В то же время, экспертом расчет рыночной стоимости помещений выполнен без учета налога на добавленную стоимость (НДС), с которой согласился суд первой инстанции, и с учетом НДС.

С данным порядком определения рыночной стоимости названных объектов исследования для ее использования в качестве кадастровой судебная коллегия суда апелляционной инстанции согласиться не может в силу следующего.

Статьи 24.18 и 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предоставляют 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.

Для целей Закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 (статья 3 Закона об оценочной деятельности).

Требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности (статья 20 Закона об оценочной деятельности). В соответствии с пунктом 4 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №298 (далее - ФСО №2), результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Согласно пункту 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297 (далее - ФСО №1), стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО N 2, в пункте 5 которого указана и рыночная стоимость.

Наряду с этим под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований (пункт 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации).

Анализ приведенных норм, с учетом положений пунктов 1 и 3 статьи 38, пункта 1 статьи 39, пунктов 1,3,4-11 статьи 40, пункта 1 статьи 154, пункта 1 статьи 166, статьи 1053 Налогового кодекса Российской Федерации в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривают, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и отдельно выделяется из рыночной стоимости, что было оставлено судом первой инстанции без внимания.

Следовательно, определение рыночной стоимости объектов недвижимости с выделением в ее составе НДС, не являющегося

ценообразующим фактором, противоречит законодательству об оценочной деятельности.

Данная правовая позиция отражена в пункте 52 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 июня 2020 года.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу, что судом первой инстанции при вынесении решения допущено нарушение норм материального права ввиду не применения закона, подлежащего применению при разрешении дел данной категории.

Суд в соответствии со статьей 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, если возникли сомнения в обоснованности отчета об оценке и достоверности определения рыночной стоимости, выносит эти обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на них не ссылались.

В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (статьи 77, 78 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В рамках рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции была назначена и проведена дополнительная судебная оценочная экспертиза, по результатам которой эксперт представил заключение от 25 мая 2020 года, согласно которому рыночная стоимость нежилых помещений по состоянию на 1 января 2018 года составляет:

- с кадастровым номером 77:02:0017001:4878, в размере 72 168 827 руб.
- с кадастровым номером 77:08:0008008:7785, в размере 47 123 096 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4880, в размере 9 991 387 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4881, в размере 18 365 196 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4882, в размере 15 175 173 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4883, в размере 2 975 990 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4884, в размере 2 913 031 руб.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к доказательству по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по делу.

Приведенное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорных объектов, и соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, в связи с чем ставить выводы эксперта под сомнение оснований не имеется.

Проводя дополнительное экспертное исследование, эксперт рассчитал рыночную стоимость нежилых помещений уже безотносительно к тому, содержался ли НДС в ценах объектов-аналогов, указанных в соответствующих объявлениях.

Доказательств того, что рыночная стоимость спорных объектов является иной, чем отражено в заключении дополнительной судебной экспертизы, апеллянт по правилам статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не представлено.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 24 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», суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции, проанализировав заключение дополнительной судебной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, считает необходимым определить кадастровую стоимость спорных помещений в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении дополнительной судебной оценочной экспертизы.

При таком положении обжалуемое судебное постановление подлежит изменению в части установленного размера кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости.

На основании изложенного, 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 20 ноября 2019 года изменить.

Установить кадастровую стоимость нежилых помещений, равную рыночной, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д.14, по состоянию на 1 января 2018 года в следующих размерах:

с кадастровым номером 77:02:0017001:4878, в размере 72 168 827 руб.

с кадастровым номером 77:08:0008008:7785, в размере 47 123 096 руб.

с кадастровым номером 77:02:0017001:4880, в размере 9 991 387 руб.

с кадастровым номером 77:02:0017001:4881, в размере 18 365 196 руб.

с кадастровым номером 77:02:0017001:4882, в размере 15 175 173 руб.

с кадастровым номером 77:02:0017001:4883, в размере 2 975 990 руб.

с кадастровым номером 77:02:0017001:4884, в размере 2 913 031 руб.

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

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

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



Пронумеровано и скреплено
Печатью _____ лист _____
Судья _____

