



## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

15 октября 2020 года

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

председательствующего Гришиной Г.Н.,  
судей Харебиной Г.А., Пономаревой Е.И.,  
при помощнике судьи Егошиной Л.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-157/2020 по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Лидер трейд» на решение Московского городского суда от 23 июня 2020 года, которым административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Лидер трейд» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания равной его рыночной стоимости удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Харебиной Г.А., объяснения представителя административного истца общества с ограниченной ответственностью «Лидер трейд» (далее по тексту - ООО «Лидер трейд») Зиненко А.И., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

ООО «Лидер трейд» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, просило установить кадастровую стоимость принадлежащего ООО «Лидер трейд» на праве собственности нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 общей площадью 558,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 12, равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, определенной на дату оценки в соответствии с отчетом об оценке от 7 марта 2019 года № АО-130/19, составленным оценщиком ООО «Атлант Оценка» в размере 83 208 584 рубля.

В обоснование заявленных требований административный истец сослался на то, что установленная в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 в размере 149 157 902 рубля 34 копейки значительно превышает рыночную стоимость данного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, чем нарушаются права и законные интересы административного истца.

на имущество организаций, размер которого рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения.

При рассмотрении административного дела по существу представитель административного истца уточнил иски требования и просил удовлетворить административный иск с учетом проведенной по административному делу повторной судебной оценочной экспертизы № 431/2019, установив кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 равной рыночной стоимости по состоянию на дату оценки в размере 117 199 000 рублей.

Решением Московского городского суда от 23 июня 2020 года административное исковое заявление ООО «Лидер трейд» удовлетворено. Установлена кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 131 656 000 рублей. Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости постановлено считать 5 апреля 2019 года. С ООО «Лидер трейд» в пользу ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» взысканы расходы на оплату услуг эксперта в размере 200 000 рублей.

В апелляционной жалобе ООО «Лидер трейд» просит решение суда первой инстанции отменить как незаконное и необоснованное по мотивам неправильного определения обстоятельств, имеющих юридическое значение для дела, и принять по административному делу новое решение. Апеллянт выражает несогласие с заключением дополнительной судебной оценочной экспертизы, ссылаясь на некорректный подбор аналогов, отсутствие в расчетах арендной ставки корректировок на различие в классах объектов, состоянии отделки и различие между объектом исследования и объектом-аналогом, в связи с чем заключение эксперта не может быть признано допустимым доказательством.

Письменных возражений относительно апелляционной жалобы не поступило.

Представители административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы, заинтересованных лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Правительства Москвы, надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения административного дела, в судебное заседание не явились.

Учитывая положения статей 96, 150, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, принимая во внимание, что информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы размещена на сайте Первого апелляционного суда общей юрисдикции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Судебная коллегия, проверив законность оспариваемого судебного акта на основании статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, приходит к следующему.

Частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определено, что с административным иском

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 результаты определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Одним из оснований 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 (пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В соответствии с положениями 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 (часть 1); 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 (часть 7).

Как установлено судом на основании материалов административного дела, ООО «Лидер трейд» на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0001045:1034, кадастровая стоимость которого распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» утверждена по состоянию на 1 января 2018 года в размере 149 157 902 рубля.

В силу положений главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» в отношении указанного объекта недвижимости административный истец является плательщиком налога на имущество организаций, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной рыночной стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке от 7 марта 2019 года № АО-150/19, составленный оценщиком ООО «Атлант Оценка», согласно которому рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по состоянию на дату оценки составляет 83 208 584 рубля.

В целях проверки представленного в материалы административного дела отчета об оценке на соответствие его законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки, суд первой инстанции по ходатайству представителя административного ответчика на основании определения Московского городского суда от 7 мая 2019 года назначил судебную оценочную экспертизу, поручив ее производство экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 7 июня 2019 года № 2019-01/488, проведенной экспертом ООО «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В., отчет об оценке от 7 марта 2019 года № АО-130/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 140 810 000 рублей. Впоследствии экспертом представлено заключение с изменениями в расчете, согласно которому рыночная стоимость данного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки составляет 149 025 000 рублей.

С учетом того, что при исследовании заключения судом установлено, что экспертом подобраны объекты-аналоги, не сопоставимые по своим количественным и качественным характеристикам с объектом оценки, суд первой инстанции на основании определения Московского городского суда от 26 августа 2019 года назначил повторную судебную оценочную экспертизу, производство которой поручил экспертам ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС».

Согласно заключению повторной судебной оценочной экспертизы от 31 октября 2019 года № 431/2019, проведенной экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В., рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 117 199 000 рублей.

При исследовании экспертного заключения от 31 октября 2019 года № 431/2019, установив, что величина рыночной стоимости нежилого здания определена экспертом относительно налога на добавленную стоимость, суд первой инстанции по ходатайству представителя административного ответчика на основании определения Московского городского суда от 5 декабря 2019 года назначил дополнительную судебную оценочную экспертизу, поручив ее производство экспертам ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС».

Согласно заключению дополнительной судебной оценочной экспертизы от 26 февраля 2020 года № 431-2/2019, проведенной экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В., рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 131 656 000 рублей.

Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив представленные доказательства с позиции статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, пришел к выводу, что кадастровая стоимость нежилого здания может быть установлена по состоянию на дату оценки в размере его рыночной стоимости в соответствии с выводами эксперта по результатам проведения дополнительной судебной оценочной экспертизы от 26 февраля 2020 года № 431-2/2019.

Анализ текста апелляционной жалобы не выявил доводов, которые бы позволили не согласиться с таким выводом суда.

Доводы апелляционной жалобы о несоответствии положенного в основу выводов суда заключения эксперта требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности со ссылкой на некорректный подбор экспертом аналогов, на отсутствие в расчетах арендной ставки корректировок на различие в классах объектов, состоянии отделки, различие между объектом исследования и объектом-аналогом, аналогичны доводам, которые проверялись судом первой инстанции и справедливо с учетом письменных объяснений эксперта, проводившего повторную и дополнительную судебную оценочную экспертизу, не признаны в качестве оснований, позволяющих усомниться в итоговых выводах эксперта, поскольку не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения имели место, повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения, что находит отражение в судебном акте.

Суд первой инстанции обоснованно констатировал, что выводы эксперта основаны на подробном исследовании, мотивированы и ясны, не содержат противоречий, соответствуют требованиям законодательства, позволяют с достоверностью установить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Допустимых и достоверных доказательств, опровергающих рыночную стоимость спорного нежилого здания, установленную в рамках проведения дополнительной судебной оценочной экспертизы, материалы административного дела не содержат.

Административным истцом не представлено доказательств, бесспорно свидетельствующих о том, что при исправлении выявленных, по мнению апеллянта, недостатков заключения эксперта значение определенной в ней итоговой величины рыночной стоимости выйдет за границы допустимого интервала.

Таким образом, экспертное заключение сомнений в его обоснованности не вызывает, доводы апелляционной жалобы о нарушениях при назначении и производстве экспертизы в ходе рассмотрения административного дела судом апелляционной инстанции своего подтверждения не нашли.

В целом доводы апелляционной жалобы сводятся к несогласию с решением суда, не содержат фактов, которые были бы не проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении административного дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного решения, влияли на обоснованность и законность судебного решения либо опровергали выводы

суда первой инстанции, в связи с чем не могут служить основанием для отмены решения суда.

Нарушений судом норм процессуального права, являющихся в соответствии с положениями части 1 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для безусловной отмены решения суда первой инстанции, не установлено.

При таких обстоятельствах решение Московского городского суда от 23 июня 2020 года отмене не подлежит, апелляционная жалоба не может быть удовлетворена.

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 23 июня 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Лидер трейд» – 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

  
*10 декабря 20*