



АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ



город Москва

5 ноября 2020 года

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

председательствующего Бузмакова С.С.,

судей Кудряшова В.К., Ковалёвой Ю.В.

при ведении протокола помощником судьи Работник Е.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-232/2020 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Проперти Менеджмент» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости, по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 20 июля 2020 года, которым административное исковое заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Кудряшова В.К., судебная коллегия по административным делам



установила:



общество с ограниченной ответственностью «Проперти Менеджмент» (далее – ООО «Проперти Менеджмент») обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, указывая на то, что является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428, площадью 1 071,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Саввинский Большой, д. 11.

Кадастровая стоимость помещения по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 216 526 329 руб. 38 коп.

Рыночная стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 9 апреля 2019 года по состоянию на 1 января 2018 года составляет 96 481 514 руб.

Кадастровая стоимость помещения существенно превышает его действительную рыночную стоимость, чем нарушаются права административного истца как плательщика налога на имущество организаций, исчисляемого исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Административный истец, уточнив в ходе рассмотрения дела административные иски требования, просил установить кадастровую стоимость нежилого помещения по состоянию на 1 января 2018 года в размере его рыночной стоимости, определенной в заключении судебной оценочной экспертизы.

Решением Московского городского суда от 20 июля 2020 года административный иск ООО «Проперти Менеджмент» удовлетворен. Установлена

кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 по состоянию на 1 января 2018 года в размере его рыночной стоимости, равной 134 629 000 руб.

В апелляционной жалобе Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы просят решение Московского городского суда от 20 июля 2020 года отменить, как постановленное с нарушением норм материального и процессуального права, и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на отсутствие доказательств использования исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации недостоверных сведений при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной кадастровой оценки. Заключение эксперта не соответствует требованиям Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности», допускает неоднозначное его толкование.

ООО «Проперти Менеджмент» относительно доводов апелляционной жалобы представлены письменные возражения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ООО «Проперти Менеджмент» Селиверстов И.В. относительно доводов апелляционной жалобы возражал, просил решение суда оставить без изменения.

Представители Департамента городского имущества города Москвы, Правительства Москвы, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные надлежащим образом, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, доказательств уважительности причин неявки в судебное заседание не представили.

На основании положений статей 150, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения представителя административного истца, изучив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему.

В силу требований части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке), статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 3 Закона о кадастровой оценке кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими

указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 указанного Федерального закона.

Согласно пункту 1.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Судом первой инстанции при рассмотрении дела установлено, что ООО «Проперти Менеджмент» является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 по состоянию на 1 января 2018 года определена распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 в размере 216 526 329 руб. 38 коп.

Рыночная стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 согласно отчету об оценке рыночной стоимости от 9 апреля 2019 года по состоянию на 1 января 2018 года составила 96 481 514 руб.

По ходатайству административного ответчика на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определением Московского городского суда от 13 июня 2019 года по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, выполненной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Консул Групп-оценка» Вереиным А.М., отчет от 9 апреля 2019 года об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 по состоянию на 1 января 2018 года установлена экспертом в размере 119 007 000 руб.

Поскольку рыночная стоимость объекта недвижимости определена экспертом без учёта налога на добавленную стоимость, на основании части 1 статьи 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определением Московского городского суда от 12 декабря 2020 года по административному делу назначена дополнительная судебная оценочная экспертиза.

По результатам дополнительной судебной оценочной экспертизы, выполненной экспертом ООО «Консул Групп-оценка» Вереиным А.М., представлено заключение, согласно которому рыночная стоимость объекта

недвижимости с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 по состоянию на 1 января 2018 года составила 134 629 000 руб.

Оценив заключение дополнительной судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими доказательствами по правилам статей 82 - 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд пришел к выводу, что заключение отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки.

Оснований не доверять заключению судебной экспертизы не имеется, поскольку оно является допустимыми по делу доказательствами, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения. Экспертное заключение содержит подробное описание проведенного исследования и на основании этого исследования даны ответы на поставленные вопросы. При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения основано на детальном анализе ценностных характеристик и расчетных показателей, выполненных в рамках использованных экспертом подходов.

Разрешая административный спор, суд первой инстанции исследовал и оценил представленные доказательства, пришел к обоснованному выводу об установлении кадастровой стоимости помещения, равной его рыночной стоимости, подтвержденной заключением дополнительной судебной экспертизы, которое признал надлежащим доказательством.

Оснований не согласиться с выводами суда первой инстанции судебная коллегия не усматривает.

Принимая во внимание, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено, прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости, суд обоснованно установил кадастровую стоимость объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.

Довод апелляционной жалобы об отсутствии нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной оценки и отсутствии нарушения прав и законных интересов истца судебная коллегия считает несостоятельными, поскольку действующим законодательством предусмотрено право административного истца обращаться в суд с целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости.

Конституционный Суд Российской Федерации в своих определениях неоднократно указывал, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных

характеристик конкретного объекта недвижимости, что само по себе не опровергает предполагаемую достоверность ранее установленных результатов государственной кадастровой оценки (определения от 3 июля 2014 года № 1555-О, от 16 июля 2015 года № 1769-О, от 25 октября 2016 года № 2207-О).

Довод апелляционной жалобы о неправильном применении корректировки на линию расположения подлежат отклонению, поскольку, как следует из заключения судебной экспертизы и представленных пояснений эксперта, объект исследования в отличие от аналогов расположен в глубине бизнес-центра и не просматривается с улицы.

Ссылка в апелляционной жалобе на отсутствие повышающей корректировки в отношении объекта аналога № 2 не может быть признана обоснованной, поскольку экспертом в качестве критерия, имеющего значение при определении рыночной стоимости, принято во внимание расположение недвижимости относительно центра Москвы, и определены ценовые зоны: центр (внутри Садового кольца и Бульварного кольца); зона ТТК (между Садовым кольцом и ТТК); между ТТК и МКАД; за МКАД. Такой критерий не противоречит положениям абзаца 2 статьи 14 Закона об оценочной деятельности, согласно которому оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартом оценки.

Таким образом, вопреки утверждению в апелляционной жалобе, экспертом проведен анализ местоположения объекта оценки и объектов-аналогов и применение корректировок обоснованно.

Довод апелляционной жалобы о несоответствии стоимости объекта исследования сложившимся условиям рынка недвижимости на дату оценки не может быть принят во внимание, поскольку экспертом произведен подробный и объективный анализ рынка объекта оценки и объектов-аналогов, установлено наиболее эффективное использование объекта недвижимости, подробно и последовательно описан процесс оценки с приведением расчетов с обоснованием применения доходного и сравнительного подхода.

Доказательства, подтверждающие недостоверность выводов эксперта относительно величины рыночной стоимости объекта оценки, о неправильности произведенных расчетов, а также о недостоверности использованной оценщиком информации, как об объекте оценки, так и принятых объектах-аналогах, сторонами не представлены.

Оснований для назначения по делу повторной судебной экспертизы, предусмотренных частью 2 статьи 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебной коллегией не установлено.

Принимая во внимание, что нарушений норм материального и процессуального права, которые в соответствии со статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации привели или могли привести к неправильному рассмотрению дела, судом первой инстанции не допущено, оснований для отмены решения суда первой инстанции по доводам апелляционной жалобы не имеется.

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 июля 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Кассационная жалоба может быть подана во Второй кассационный суд общей юрисдикции в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения через суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи



| |
|--|
| «КОПИЯ ВЕРНА» |
| Подпись судьи _____ |
| Секретарь судебного заседания <i>С. И. Работник</i> |
| (инициалы, фамилия) |
| « 05 » _____ 20 20 г. |



офиса юриста, или
Пронумеровано и скреплено
печатью
директора
лист
подпись

Handwritten signature

