

КОПИЯ

268

№ 66а-612/2021 (66а-7269/2020)

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

2 февраля 2021 года

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

председательствующего  
судей

Стоян Е.В.,  
Васильевой Т.И.,  
Синьковской Л.Г.,  
Тютюнике Н.Н.,

при помощнике

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-2884/2020 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 29 октября 2020 года, которым удовлетворено административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «ВИЛАР» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Васильевой Т.И., выслушав объяснения представителя административного истца Матяш М.В., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «ВИЛАР» (далее – ООО «ВИЛАР») обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором с учетом уточнений просило установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость объектов недвижимости:

- здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006, назначение – нежилое здание, общей площадью 1 926,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, район Ростокино, ул. Бажова, д. 18, в размере его рыночной стоимости – 119 400 000 рублей;

- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2, общей площадью 1 378 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – эксплуатации административного здания, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, район Ростокино, ул. Бажова, д. 18, строение 2, в размере его рыночной стоимости – 42 845 000 рублей.

В обоснование требований общество указало на нарушение его прав как арендатора и плательщика налога на имущество, поскольку используемая для расчета налога и арендной платы кадастровая стоимость объектов недвижимости, утвержденная по состоянию на 1 января 2018 года распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006 в размере

15 874 892 рубля 5 копеек, земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2 в размере 65 612 767 рублей 22 копейки, не соответствует их рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости ООО «Атлант Оценка» №АО-812/19 от 19 декабря 2019 года.

Решением Московского городского суда от 29 октября 2020 года административные иски ООО «ВИЛАР» удовлетворены. Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006 установлена равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 119 400 000 рублей; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2 установлена равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 42 845 000 рублей.

В апелляционной жалобе Департамент городского имущества города Москвы просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное, принятое с нарушением норм материального и процессуального права. В обоснование доводов апелляционной жалобы указывает на несостоятельность довода общества о нарушении его интересов необоснованным завышением налоговых и арендных платежей, недоказанность нарушения административным органом процедуры и методики проведения государственной кадастровой оценки, требований налогового законодательства. Требования административного органа направлены на уменьшение императивно установленных обязательных платежей, что недопустимо в рамках судебного разбирательства без согласования органами исполнительной власти. Административный истец не наделен правом установление кадастровой стоимости не принадлежащего ему земельного участка в размере рыночной стоимости, в случае дальнейшего предъявления требований о выкупе цена продажи государственного земельного участка собственнику расположенной на спорном земельном участке недвижимости является нормативно установленной. Суд первой инстанции необоснованно признал допустимым доказательством заключение судебной экспертизы, которое соответствует действующему законодательству, поскольку стоимость объекта исследования не соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве на дату оценки; при расчете рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного и доходного подходов эксперт подобрал объекты-аналоги с заведомо более низким классом недвижимости и не применил к ним повышающую корректировку на класс; в рамках доходного подхода некорректно определен потенциальный валовый доход исходя из недопригодной, а не общей площади здания. Судом необоснованно отклонено ходатайство о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы.

От ООО «ВИЛАР» поступили письменные возражения, в которых административный истец указал на несогласие с доводами апелляционной жалобы и просит решение суда оставить без изменения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения дела в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме.

В соответствии со статьями 150, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие неявившихся лиц, подавших письменные ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

Изучив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, судебная коллегия приходит к следующему.

В силу пункта 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 усматривается, что ООО «ВИЛАР» согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 9 декабря 2019 года № 77/100/388/2019-1471 является собственником объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006, назначение – нежилое здание, общей площадью 1 926,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, район Ростокино, ул. Бажова, д. 18.

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.

Кроме того, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 9 декабря 2019 года № 77/100/388/2019-1469 на основании договора аренды земельного участка от 25 сентября 2002 года № М-02-018912, общество является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2, общей площадью 1 378 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – эксплуатации административного здания, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, район Ростокино, ул. Бажова, д. 18, строение 2.

Согласно данному договору аренды земли размер арендных платежей исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формой платы за использование земли является, в том числе, арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков (пункты 1, 4).

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (пункт 5 статьи 65 кодекса).

В статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением установленных законом случаев. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость поименованных выше объектов недвижимости утверждена 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 года» и по состоянию на 1 января 2018 года составляет: нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006 - 195 874 892 рубля 5 копеек, земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2 - 65 612 767 рублей 22 копейки (выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 23 декабря 2019 года №77/ИСХ/19-3350239, №77/ИСХ/19-3350411); на момент рассмотрения дела названные размеры кадастровой стоимости являются действующими. Сведения об утвержденной кадастровой стоимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости 9 января 2019 года.

В силу требований 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.

Таким образом, юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, вправе оспорить результаты кадастровой оценки в судебном порядке, при этом закон не связывает возможность реализации данного права с позицией органов исполнительной власти, а также с обоснованностью размера налоговых и арендных платежей. Утверждение о недопустимости обращения в суд с требованием об изменении кадастровой стоимости арендаторов земельных участков не основано на положениях действующего законодательства.

В обоснование своих требований административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости ООО «Атлант Оценка» №АО-812/19 от 19 декабря 2019 года, согласно которому рыночная стоимость объектов недвижимости по



состоянию на 1 января 2018 года составляла: нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006 – 134 838 904 рубля, земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2 – 32 301 698 рублей.

В связи с наличием возражений Департамента городского имущества города Москвы против принятия в качестве допустимого доказательства приведенного выше отчета по административному делу и по его ходатайству судом первой инстанции назначена судебная оценочная экспертиза, в которой эксперту предложено ответить на вопросы: соответствует ли отчет об оценке требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности, и, если не соответствует, определить рыночную стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года.

Сформулированные судом в определении о назначении экспертизы вопросы направлены на установление рыночной стоимости объектов недвижимости и проверку отчетов на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, что соответствует пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28. Вопросы изложены четко, понятно, каких-либо неточностей не содержат.

Заключением эксперта ООО «Консул Групп-оценка» № За-2884/2020 от 7 сентября 2020 года было установлено наличие нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки при составлении отчета, которые существенно повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости. Одновременно экспертом определена рыночная стоимость спорных объектов по состоянию на 1 января 2018 года: нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006 в размере 119 400 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2 в размере 42 845 000 рублей.

Устанавливая размер кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимости на основании экспертного заключения, суд первой инстанции исходил из того, что оно соответствует действующему законодательству об экспертной и оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования, указание на использованные методы оценки и проведенные расчеты, иные сведения, имеющие существенное значение. Заключение основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе научных и практических данных, изложенные в нем суждения достаточным образом мотивированы, полученные результаты не допускают их неоднозначное толкование, приведенные в заключении ответы соответствуют поставленным вопросам и носят исчерпывающий характер.

Суд апелляционной инстанции находит приведенные выводы суда правильными, соответствующими нормам действующего законодательства. Приведенная в решении суда оценка экспертного заключения как доказательства по делу соответствует требованиям статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. Эксперт имеет специальное высшее

образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, членство в СРО, длительный стаж экспертной работы, предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

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

Так, экспертом проведен анализ рынка, в том числе анализ рынка офисной недвижимости в г. Москве, выбраны объекты-аналоги, сопоставимые по индивидуальным характеристикам с объектами исследования, дата предложения которых предшествует дате установления стоимости. Используемые экспертом сведения об объектах-аналогах, в том числе о ценах предложений, подтверждены приложенными к заключению материалами. В приведенных в заключении расчетах обозначены основные параметры, влияющие на рыночную стоимость, при необходимости проведены соответствующие корректировки.

Административным ответчиком не представлено каких-либо достоверных сведений о том, что итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости значительно ниже среднерыночных цен на аналогичные объекты недвижимости; ее размер соответствует диапазону цен, установленному в проведенном экспертом исследовании. Приведенные в тексте жалобы сведения о средней рыночной цене выводов эксперта не опровергают.

Также отсутствуют достоверные данные о том, что подобранные объекты-аналоги имеют класс ниже, чем у объекта исследования. Согласно заключению все объекты имеют класс «С», что подтверждено приложенными к заключению сведениями.

Расчет потенциального валового дохода в рамках доходного подхода исходя из размера арендопригодной площади, то есть площади, способной приносить доход, не противоречит требованиям федеральных стандартов оценки, в том числе пункту 5 ФСО № 3. Расчет рыночной стоимости производился исходя из фактической арендопригодной площади, рассчитанной из общей площади за вычетом лестничных помещений.

Таким образом, экспертное заключение сомнений в его обоснованности не вызывает, доводы апелляционной жалобы о наличии в нем противоречий в ходе рассмотрения дела судом апелляционной инстанции своего подтверждения не нашли. Оснований для назначения по делу повторной судебной оценочной экспертизы не имелось.

При таком положении, решение Московского городского суда следует признать законным и обоснованным, предусмотренных статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для его отмены не установлено.

Руководствуясь статьями 309-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

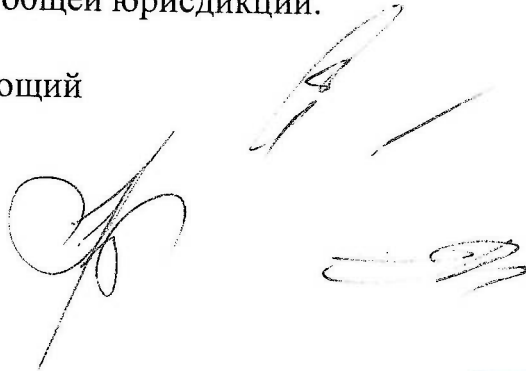
определила:

решение Московского городского суда от 29 октября 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



Судья: КОНИЯ ВЕРНА

Секретарь: ld

4 марта 20 21 года



МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
пронумеровано и скреплено  
печатью 4 лист 08  
Судья \_\_\_\_\_