

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

4 марта 2021

г.

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

председательствующего Бузмакова С.С.,

судей Ковалёвой Ю.В., Кудряшова В.К.

при секретаре Никишовой О.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № За-4604/2020 по административному исковому заявлению Битаева Валерия Афаевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 11 ноября 2020 г., которым заявленные требования удовлетворены.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Бузмакова С.С., возражения относительно доводов апелляционной жалобы представителя Битаева В.А. – Шейкиной М.М., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

Битаев Валерий Афаевич (далее также – административный истец), являясь собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001088:1044, обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, которая установлена по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 366 742 340 рублей 47 копеек. Просил (с учётом уточнённых требований) установить кадастровую стоимость нежилого здания равной рыночной стоимости по состоянию на дату кадастровой оценки в сумме 232 557 953 рубля 37 копеек, определённой по результатам судебной оценочной экспертизы.

В обоснование заявленных требований Битаев В.А. указал, что рыночная стоимость объекта недвижимости значительно ниже кадастровой стоимости, чем нарушаются его права как плательщика налога на имущество физических лиц, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения.

Решением Московского городского суда от 11 ноября 2020 г. административное исковое заявление Битаева В.А. удовлетворено.

В апелляционной жалобе Департаментом городского имущества города Москвы поставлен вопрос об отмене решения суда ввиду его незаконности и

необоснованности и принятии нового судебного акта об отказе Битаеву В.А. в удовлетворении административного иска.

В обоснование жалобы указано, что в деле отсутствуют доказательства, подтверждающие наличие какой-либо ошибки при проведении государственной кадастровой оценки недвижимости; оспаривая кадастровую стоимость, административный истец фактически пытается уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально определённый налоговый платёж, что не основано на законе; заключение судебной оценочной экспертизы, положенное в основу судебного решения, составлено с нарушением требований законодательства Российской Федерации об экспертной и оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, что привело к некорректному расчёту и занижению рыночной стоимости объекта оценки. В связи с данными обстоятельствами заявлено ходатайство о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы.

Относительно доводов апелляционной жалобы Битаевым В.А. в суд представлен отзыв с просьбой оставить решение суда первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения жалобы в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме, в суд своих представителей не направили.

Учитывая положения статей 96, 150, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия считает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы, изложенные в апелляционной жалобе и возражениях на неё, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регулируется главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Так, 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 результатами 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 частью 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 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 данной статьёй), в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в случае её создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Как установлено судом и следует из материалов административного дела, Битаев В.А. является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001088:1044, общей площадью 1 570,6 кв. м, назначение: нежилое, расположенного по адресу: город Москва, Красносельский район, Рыбников переулок, дом 8 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 24 июля 2020 г. № КУВИ-002/2020-9052533).

Кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости установлена распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 г. № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» и составляет 366 742 340 рублей 47 копеек по состоянию на 1 января 2018 г.

В силу положений главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 19 ноября 2014 г. № 51 «О налоге на имущество физических лиц» в отношении спорного нежилого здания административный истец является плательщиком налога на имущество физических лиц, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости, административный истец представил суду отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 10 июля 2020 г. № АО-055/20, составленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант-Оценка», согласно которому рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001088:1044 по состоянию на 1 января 2018 г. составляет 230 209 719 рублей.

Учитывая возражения Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы относительно принятия приведённого выше отчёта об оценке в качестве допустимого доказательства, на основании определения Московского городского суда от 23 сентября 2020 г. и в соответствии со статьёй 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 16 октября 2020 г. № 4604/2020, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Квадро Эксперт» Рыльковым Б.Ю.:

отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 10 июля 2020 г. № АО-055/20, составленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001088:1044 по состоянию на 1 января 2018 г. составляет 232 557 953 рубля 37 копеек.

Устанавливая размер кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной стоимости на основании экспертного заключения от 16 октября 2020 г. № 4604/2020 (далее – экспертное заключение), суд первой инстанции исходил из того, что названное заключение соответствует действующему законодательству Российской Федерации об экспертной и оценочной деятельности, содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчётов нормативных правовых актов и нормативных документов в области оценочной деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и коэффициентов корректировок.

Также суд первой инстанции принял во внимание, что в заключении эксперта содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объекту оценки. В процессе исследования эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и соответствующих методов оценки, и пришёл к обоснованному выводу о возможности применения только сравнительного и доходного подходов.

Суд, исследовав и оценив в соответствии с правилами статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта по результатам проведённой судебной оценочной экспертизы, признал требования административного истца обоснованными и подлежащими удовлетворению, поскольку доказательства, опровергающие изложенные в указанном заключении выводы эксперта, а также документы, содержащие сведения об иной рыночной стоимости спорного нежилого здания, лицами, участвующими в деле, в материалы административного дела не представлены.

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

Заключение эксперта выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении даны ответы на поставленные судом вопросы и приведены выводы о размере рыночной стоимости нежилого здания.

Эксперт Рыльков Б.Ю. является не заинтересованным в исходе деле лицом, перед началом производства судебной экспертизы был предупреждён об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения. Эксперт имеет высшее

образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», имеет продолжительный стаж оценочной и экспертной работы, его гражданская ответственность при осуществлении оценочной и экспертной деятельности застрахована.

Вопреки доводам апелляционной жалобы эксперт в своем исследовании проанализировал такие ценообразующие факторы как тип и назначение объекта недвижимости, физические свойства исследуемого объекта и его техническое состояние, площадь, им произведён анализ рынка, внешних факторов, влияющих на стоимость нежилого здания, рассмотрены основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены, цены предложений объектов-аналогов скорректированы исходя из их местоположения, включая транспортную доступность.

Экспертное заключение содержит описание проведённого исследования, указание на использованные методы оценки, подходы и проведённые расчёты, иные сведения, имеющие существенное значение для определения рыночной стоимости объекта оценки.

По мнению судебной коллегии, заключение судебной оценочной экспертизы полностью соответствует как положениям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и требованиям федеральных стандартов оценки.

С учётом изложенного судебная коллегия отказала Департаменту городского имущества города Москвы в удовлетворении ходатайства о назначении по административному делу повторной судебной оценочной экспертизы.

Доводы апелляционной жалобы по существу сводятся к несогласию административного ответчика с судебным актом, но они не содержат фактов, которые не были бы проверены и учтены при рассмотрении дела судом первой инстанции, который установил все юридически значимые обстоятельства и дал надлежащую оценку собранным по делу доказательствам.

Несогласие с выводами суда не может рассматриваться в качестве основания отмены судебного решения в апелляционном порядке. Нарушение норм материального и процессуального права, которые могли бы повлечь вынесение незаконного решения, судом первой инстанции не допущено.

Таким образом, решение суда следует признать законным и обоснованным, оснований для его отмены, предусмотренных статьёй 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не имеется.

Руководствуясь статьями 308 – 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

определила:

решение Московского городского суда от 11 ноября 2020 г. 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



МОСКОВ  
ГОРОДСК  
пронумеро  
печатью  
Судья

