

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 марта 2021 года

г. Москва

Московский городской суд в составе судьи Дорохиной Е.М., при секретаре Кузьмичевой В.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-399/2021 по административному иску ООО «Центр развития бизнеса» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец 30.11.2020 г. обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:19:0000000:619, 77:19:0010202:32, 77:19:0010202:3 и 77:19:0010202:25 в размере их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., а также нежилого здания с кадастровым номером 77:19:0010202:61 в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2019 г., в суммах согласно выполненному ООО «Городская оценочная компания» отчёту № КН-01/22/09-2020 от 21.10.2020 г., указывая, что является их собственником, в связи с чем заинтересован в уменьшении платежей, исчисляемых от их кадастровой стоимости.

После проведения судебной оценочной экспертизы представитель административного истца представил уточненное заявление, где просил установить кадастровую стоимость указанных в исковом заявлении объектов в размере их рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату определения их кадастровой стоимости, согласно заключению судебной оценочной экспертизы, и в судебном заседании уточненные требования поддержал.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы поддержал ранее представленные письменные возражения, где указал на несогласие с представленными истцом отчётами о рыночной стоимости спорных объектов, а в последующем представил письменные замечания в отношении экспертного заключения и ходатайство о назначении повторной судебной оценочной экспертизы с возложением расходов по ее проведению на административного истца.

Представитель ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», привлеченного к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика, в суд явился, поддержал ранее представленные письменные возражения на иск и в отношении заключения повторной судебной оценочной экспертизы.

Иные лица, участвующие в деле, извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Выслушав явившихся лиц и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ, стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ 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.

Как следует из представленных документов, административный истец является собственником нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:19:0000000:619, 77:19:0010202:32, 77:19:0010202:3 и 77:19:0010202:25 и 77:19:0010202:61. Кадастровая стоимость первых четырех из перечисленных выше объектов была определена по состоянию на 01.01.2018 г. и утверждена распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 г. № 40557, а последнего – определена по состоянию на 01.01.2019 г. и утверждена актом ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» от 21.02.2019 г. № Г-2 и сведения об указанной кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (т. 1, л.д. 28-32).

Приведенные выше результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Из положений абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» следует, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности истца.

Право участников гражданского оборота на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статье 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Названными нормативными правовыми актами установлено, в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки, - тогда как никакая сделка, предметом которой бы являлся принадлежащий истцу объект недвижимости, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта является регулирование вопросов налогообложения, - не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости здания, равной его рыночной стоимости.

Судом учитывается, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует; от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего, положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что рассматриваемое административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектами недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ему объекта для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу

установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало бы права и законные интересы собственника, как плательщика соответствующего налога. Кроме того, право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости прямо установлено законом, в частности, положениями главы 25 КАС РФ.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая учтенную в ЕГРН кадастровую стоимость объектов, истец в подтверждение своих доводов представил составленный ООО «Городская оценочная компания» отчет № КН-01/22/09-2020 от 21.10.2020 г. о рыночной стоимости спорных нежилых зданий, согласно которому, их рыночная стоимость по состоянию на даты определения их кадастровой стоимости составляет суммы, указанные в первоначально поданном административном исковом заявлении.

Положения ст. 24.18 Федерального закона 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Административные ответчики в ходе рассмотрения дела указали на недостатки представленного административным истцом отчета об оценке, на недостоверность его результатов ввиду несоответствия требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку представленного истцом отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В ходе рассмотрения дела определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту АНО «Центр судебных экспертиз «Истина».

Согласно выполненному указанным экспертным учреждением заключению судебной оценочной экспертизы, представленный административным истцом отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; рыночная стоимость спорных нежилых зданий определена:

- с кадастровым номером 77:19:0000000:619 – в сумме 85 569 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.;

- с кадастровым номером 77:19:0010202:32 – в сумме 4 136 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.;

- с кадастровым номером 77:19:0010202:3 – в сумме 89 653 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.;
- с кадастровым номером 77:19:0010202:25 – в сумме 73 282 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.;
- с кадастровым номером и 77:19:0010202:61 - в сумме 124 381 000 руб. по состоянию на 01.01.2019 г.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

При исследовании экспертного заключения судом было установлено, что эксперт провел анализ рынка недвижимости, к которым относятся оцениваемые объекты, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении их рыночной стоимости. Оценщиком проведен подбор объектов-аналогов сопоставимых с объектами оценки по основным ценообразующим факторам, и выполнены необходимые корректировки цен предложений. Содержащиеся в заключении сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных их характеристиках, учтенных оценщиком при расчете итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

В заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации и копии материалов и распечаток, что позволяет проверить используемые сведения, и приведен приведены не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, полученных экспертом.

Оценив заключение судебно-оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, включая письменные пояснения эксперта в отношении поданных ответчиками замечаний на экспертное заключение, суд приходит к выводу о том, что названное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности. Таким образом, данное доказательство отвечает требованиям относимости, допустимости и с учетом объяснений эксперта не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и

застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, что подтверждено приложенными к экспертному заключению полисом страхования и свидетельством о членстве саморегулируемой организации оценщиков, то есть указанные требования закона соблюдены.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта.

Эксперт, который при проведении судебной экспертизы был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, установленной положениями ст. 307 УК РФ, дал письменные объяснения по всем вопросам, поставленным представителем ответчика, которые приобщены к материалам дела.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов суду представлено не было, в связи с чем суд приходит к выводу о том, что заключение судебно-оценочной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения суда.

С учетом изложенного, и принимая во внимание, что доводы административного истца о превышении кадастровой стоимости принадлежащих ему объектов недвижимости над их рыночной стоимостью нашли свое подтверждение, заявленные им требования об установлении кадастровой стоимости в размере менее учтенной в Едином государственном реестре недвижимости также подлежат удовлетворению, с установлением кадастровой стоимости объектов в размере, равном определенному заключением судебной оценочной экспертизы.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости названных выше объектов недвижимости было подано в суд 30.11.2020 г., то в соответствии с положениями ст. 18 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» указанную дату следует считать датой его обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости, а сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Для целей исполнения решения суд полагает необходимым указать, настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость перечисленных ниже нежилых зданий равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в следующих суммах:

- с кадастровым номером 77:19:0000000:619 – в сумме 85 569 000 руб.;
- с кадастровым номером 77:19:0010202:32 – в сумме 4 136 000 руб.;
- с кадастровым номером 77:19:0010202:3 – в сумме 89 653 000 руб.;
- с кадастровым номером 77:19:0010202:25 – в сумме 73 282 000 руб.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером и 77:19:0010202:61 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2019 г., в сумме 124 381 000 руб.

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости перечисленных выше объектов.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 30.11.2020 г.

На решение в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме через Московский городской суд может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции.

Судья Московского городского суда

Е.М. Дорохина

Мотивированное решение изготовлено в окончательной форме 24.03.2020 г.



МОСКОВСКИЙ

ГОРОДСКОЙ

архивно-номерован

печатью 2

Судья



## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

6 июля 2021 года

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

председательствующего  
судей

Селиверстовой И.В.,  
Васильевой Т.И. и  
Ефремовой О.Н.,  
Молчановой А.А.

при секретаре

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-399/2021 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Центр развития бизнеса» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости

по апелляционным жалобам Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» (далее – ГБУ г. Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования»), Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 24 марта 2021 года, которым названное выше административное исковое заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Селиверстовой И.В., объяснения представителя ГБУ г. Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» Кириченко Л.А., поддержавшую доводы апелляционной жалобы, представителя административного истца адвоката Алимова А.В., возражавшего против удовлетворения апелляционных жалоб, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Центр развития бизнеса» (далее - ООО «Центр развития бизнеса», Общество), являясь собственником нежилых зданий с кадастровыми номерами: 77:19:0000000:619 (2012 года постройки) общей площадью 2 763,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Промышленная, д. 2А, 77:19:0010202:32 (2015 года постройки) общей площадью 90,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Промышленная, д. 2А, стр. 1, 77:19:0010202:3 (2012 года постройки) общей площадью 2 645,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Промышленная, д. 2Б, 77:19:0010202:25 (2014 года постройки) общей площадью 2 319,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Промышленная, д. 2Б, стр. 1, обратилось в Московский

городской суд с административным иском, в котором просило установить кадастровую стоимость названных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 72 148 000 рублей, 3 382 000 рублей, 69 877 000 рублей, 64 305 000 рублей, и нежилого здания с кадастровым номером 77:19:0010202:61 (2017 года постройки) общей площадью 4 113,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, ул. Промышленная, д. 2Б, стр. 2, по состоянию на 1 января 2019 года в размере 111 818 000 рублей на основании отчета об оценке рыночной стоимости от 21 октября 2020 года № КН-01/22/09-2020.

В обоснование требований ссылались на то, что несоответствие оспариваемой кадастровой стоимости нежилых зданий, утвержденной в размере 163 398 847,39 рублей, 6 369 450,26 рублей, 202 919 930,99 рублей, 177 941 393,5 рубля, 410 419 425,36 рублей, их рыночной стоимости нарушает законные права и интересы Общества как плательщика налога на недвижимое имущество организаций.

В ходе рассмотрения дела была проведена судебная экспертиза, по результатам которой административный истец требования уточнил и просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости равной их рыночной стоимости на основании данного заключения в размере 85 569 000 рублей, 4 136 000 рублей, 89 653 000 рублей, 73 282 000 рублей, 124 381 000 рублей.

Решением Московского городского суда от 24 марта 2021 года административный иск удовлетворен, судом установлена кадастровая стоимость нежилых зданий, определенная по состоянию на заданные даты в размере 85 569 000 рублей, 4 136 000 рублей, 89 653 000 рублей, 73 282 000 рублей, 124 381 000 рублей. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости постановлено считать 30 ноября 2020 года.

Не согласившись с данным решением, 13 апреля 2021 года представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Шатихин Н.В. и 27 апреля 2021 года представитель ГБУ г. Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» Абросимова П.А. подали апелляционные жалобы, в которых просят отменить названный выше судебный акт и принять по делу новый об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы представитель Департамента городского имущества города Москвы указал, что факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой; административным истцом не доказано нарушение его прав и законных интересов в виде необоснованного завышения кадастровой стоимости; заявленные требования имеют своей целью уменьшить налоговые отчисления, которые являются нормативно-регулируемыми платежами, что недопустимо без согласования с органами исполнительной власти, установившими их.

Представители Департамента городского имущества города Москвы и ГБУ г. Москвы «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» в качестве оснований также указали, что заключение эксперта не соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», поскольку в рамках сравнительного подхода эксперт использовал объекты-аналоги, значительно отличающиеся друг от друга по площади; в рамках доходного подхода эксперт не проанализировал состав операционных расходов и не учел льготу по освобождению от уплаты налога на имущество и снижение ставки по налогу на землю; в рамках того же подхода эксперт произвел расчет на основании рыночных данных, а не по фактическим арендным ставкам, следовательно, представленное заключение не является достоверным и относимым доказательством.

Представителем Департамента городского имущества города Москвы заявлено ходатайство о проведении по делу повторной судебной экспертизы.

Относительно доводов апелляционных жалоб представителем административного истца поданы письменные возражения.

Иные участвующие в деле лица, явка которых по данному делу не является обязательной, своевременно и надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, не явились, ходатайств об отложении судебного заседания не поступало.

С учетом положений статей 10, 150, 306, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия посчитала возможным рассмотреть административное дело в отсутствие участвующих в деле лиц.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных названным Кодексом, если иное не установлено настоящим Кодексом, рассмотрение административного дела по апелляционным жалобе, представлению осуществляется коллегиально.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционных жалоб, возражений на них, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статье 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 267-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о государственной кадастровой оценке) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции сделал правильный вывод о наличии у административного истца права на пересмотр кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации закреплено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на дату года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Как следует из материалов дела и положений абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», обращение административного истца обусловлено уплатой налога на имущество организаций, налоговая база для исчисления которого определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимости, поскольку Общество является собственником нежилых зданий с кадастровым номером с кадастровыми номерами: 77:19:0000000:619, 77:19:0010202:32, 77:19:0010202:3, 77:19:0010202:25, 77:19:0010202:61.

Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 была утверждена кадастровая стоимость нежилых зданий с кадастровыми номерами: 77:19:0000000:619, 77:19:0010202:32, 77:19:0010202:3, 77:19:0010202:25 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 163 398 847,39 рублей, 6 369 450,26 рублей, 202 919 930,99 рублей, 177 941 393,5 рубля соответственно.

Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:19:0010202:61 утверждена по состоянию на 1 января 2019 года в размере 410 419 425,36 рублей актом ГБУ г. Москвы «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» от 21 февраля 2019 года № Г-2.

Суд первой инстанции, проанализировав положения статьи 22 Закона о государственной кадастровой оценке, пришел к правильному выводу о возможности пересмотра установленной в результате проведения

государственной кадастровой оценки кадастровой стоимости посредством установления ее равной рыночной стоимости.

Обязанность по доказыванию размера действительной рыночной стоимости спорных объектов недвижимости возложена законом на административного истца (часть 5 статьи 247, пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, пункт 19 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» (далее - Постановление № 28).

Административный истец, оспаривая установленную в результате проведения государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость, предоставил отчет об оценке от 21 октября 2020 года № КН-01/22/09-2020, составленные оценщиком ООО «Городская оценочная компания» Ильичевым С.А., согласно которому рыночная стоимость спорных объектов недвижимости по состоянию на заданные даты составляет 72 148 000 рублей, 3 382 000 рублей, 69 877 000 рублей, 64 305 000 рублей, 111 818 000 рублей.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, представитель Департамента городского имущества города Москвы указал на несоответствие названных отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости требованиям федерального законодательства в области оценочной деятельности.

По ходатайству представителя административного истца и с целью правильного и всестороннего рассмотрения дела в пределах установленных юридически значимых обстоятельств, наличия противоречий в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, определением суда от 21 декабря 2020 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой также был поставлен вопрос о соответствии отчетов об оценке требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Данная позиция согласуется с разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации, изложенными в пунктах 20, 23 Постановления № 28.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 3а-5690/2020 от 2 февраля 2020 года, проведенной экспертом АНО «Центр судебных экспертиз «Истина» Вишневской И.А., отчет, представленный истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, рыночная стоимость спорных объектов недвижимости по состоянию на заданные даты составляет 85 569 000 рублей, 4 136 000 рублей, 89 653 000 рублей, 73 282 000 рублей, 124 381 000 рублей.

Участвующие в деле лица результаты проведенной судебной экспертизы в части признания отчетов об оценке рыночной стоимости несоответствующим

действующему законодательству в области оценочной деятельности не оспаривали.

В ходе рассмотрения дела административный истец заявленные требования уточнил и просил об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта.

Разрешая спор и устанавливая кадастровую стоимость объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной в заключении судебного эксперта, суд первой инстанции исходил из того, что названное заключение является допустимым доказательством, сомневаться в достоверности которого у суда оснований не имеется.

Так, определенная экспертом итоговая величина рыночной стоимости объектов исследования отвечает понятию рыночной стоимости, приведенному в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

В силу части 1 статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Доводы апелляционных жалоб о допущенных, по мнению заявителей жалобы, экспертом нарушениях при проведении судебной экспертизы не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Оценивая экспертное заключение в совокупности с другими доказательствами, суд первой инстанции исходил из того, что оно соответствует требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки; эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов исследования.

Также судом учтено, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и

стажем работы; эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Суд пришел к выводу, что заключение судебной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки.

Проверив доводы апелляционных жалоб и материалы дела, судебная коллегия соглашается с данными выводами суда первой инстанции.

Отказ суда первой инстанции в удовлетворении ходатайства о назначении повторной экспертизы, на который имеется ссылка в апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы, не является нарушением процессуального законодательства, влекущим отмену судебного акта.

При этом судом первой инстанции в оспариваемом решении была дана оценка замечаниям административных ответчиков, и они правомерно признаны необоснованными.

Вопреки доводам апелляционных жалоб, экспертом приведено описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости г. Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследования; эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов-аналогов и объектов оценки; итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок, выбор которых приведен экспертом, в том числе на масштаб; информация в отношении объектов-аналогов указана в экспертном заключении, в подтверждение информации приложены скриншоты предложений; экспертом были найдены предложения к продаже зданий и аренде зданий производственно-складского с долей офисного и производственно-складского назначения в Москве за пределами МКАД (НАО) наиболее сопоставимые с объектами исследования, выявлена их минимальная и максимальная стоимость; полученная экспертом стоимость объектов недвижимости находится в пределах диапазона рыночной стоимости по сегменту рынка, к которым относятся спорные объекты оценки; информация, приведенная в заключении эксперта, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, подтверждена; содержание заключения не вводит в заблуждение стороны и заинтересованных лиц, а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов; согласно пункту 11 ФСО № 7 эксперт не обязан производить анализ фактических арендных ставок в рамках доходного подхода, поскольку арендные ставки по объекту исследования не всегда соответствуют рыночным данным, при этом в силу пункта 10 ФСО № 7 не

учитываются существующие обременения при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости.

Кроме того, экспертом было обосновано применение корректировок и выбор подходов оценки, при расчете рыночной стоимости эксперт не анализировал подобранные объекты-аналоги на наличие НДС в стоимости; результатом является единая рыночная стоимость объектов недвижимости безотносительно сумм НДС (без выделения НДС), что согласуется с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 52 Обзора судебной практики № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 июня 2020 года.

Оснований к назначению повторной судебной экспертизы по ходатайству представителя Департамента городского имущества города Москвы судебная коллегия также не усмотрела, поскольку противоречия в выводах эксперта и отсутствие обоснованности выводов в ходе судебного заседания в суде апелляционной инстанции по данному делу не установлены, а лицом, заявившем ходатайство о назначении повторной экспертизы, вопреки положениям статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не было представлено доказательств, обосновывающих недостоверность выводов, изложенных в заключении судебной экспертизы.

Само по себе несогласие с выводами судебной экспертизы без предоставления доказательств наличия иной величины рыночной стоимости не является основанием для назначения судом апелляционной инстанции повторной судебной экспертизы.

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принятого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методами проведения оценки, в связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик объекта недвижимого имущества, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Доводы апелляционной жалобы названного органа о неверно избранном способе защиты права судебной коллегией не могут быть приняты во внимание, поскольку действующим законодательством предусмотрено право административного истца на установление кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости, указанное право не находится в прямой зависимости от наличия либо отсутствия нарушений методики проведения государственной кадастровой оценки и не может быть ограничено фактом снижения размера налоговых платежей в пользу заинтересованных лиц, а равно необходимостью согласования размера рыночной стоимости с органом, установившим кадастровую стоимость объекта недвижимости.

Судебная коллегия также принимает во внимание, что достоверных данных об иной рыночной стоимости объектов недвижимости сторонами в суд не представлено, итоговая величина рыночной стоимости спорных объектов недвижимости в заключении судебной экспертизы определена безотносительно НДС.

Позиция суда основана на правильном применении норм материального права, соответствует материалам дела и фактическим обстоятельствам.

При этом материалы дела свидетельствуют о том, что основания, предусмотренные статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, для отмены решения суда в апелляционном порядке отсутствуют.

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 24 марта 2021 года оставить без изменения, апелляционные жалобы Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования», Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 24 марта 2021 года – 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

И.В. Селиверстова

Судьи

Т.И. Васильева

О.Н. Ефремова



