

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

12 ноября 2019 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,
при секретаре Дмитришиной А.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-5048/2019
по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью
«Сервис для Вас» к Департаменту городского имущества города Москвы об
установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, равной
его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» обратилось в
Московский городской суд с административным исковым заявлением к Департаменту
городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости:

- нежилого здания общей площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером
77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, равной его рыночной
стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 113318000 руб.;

- земельного участка площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:10
по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, равной его рыночной стоимости по состоянию
на 1 января 2018 г. в размере 138405000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором
указанного земельного участка и собственником нежилого здания, не согласен с
кадастровой стоимостью этих объектов недвижимости, считает её завышенной и
несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его
интересы, как плательщика арендной платы и налога на имущество организации. В
подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 6
августа 2019 года, подготовленный оценщиком общества с ограниченной
ответственностью «Городская Оценочная Компания».

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной
ответственностью «Сервис для Вас» подало дополнительное (уточненное)
административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую
стоимость:

- нежилого здания общей площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером
77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, в размере его рыночной
стоимости, равной 113158000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

- земельного участка общей площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером
77:06:0006002:10 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, в размере его рыночной
стоимости, равной 142843000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

В судебном заседании представитель административного истца общества с
ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» - Мотря В.С. поддержал заявленные
требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и
дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества
города Москвы и заинтересованного лица Правительства Москвы - Приймак Ю.В.
возражала против удовлетворения заявленных административных исковых требований,
считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не
явился, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен. При таких

обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителя указанного лица, участвующего в деле, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Положения частей 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Как следует из материалов дела и установлено судом, спорное нежилое здание принадлежит на праве собственности административному истцу, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Также административный истец является арендатором земельного участка на основании договора аренды.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ, статей 65, 66 Земельного кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении нежилого здания, плательщиком арендной платы за пользование земельным участком. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьёй 65 и пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ налоговая база в отношении нежилого здания, арендная плата за спорный земельный участок определяются исходя из их кадастровой стоимости по состоянию на 1 января года налогового периода.

По результатам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденным распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557, кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 г. в отношении спорного нежилого здания составляет 192240000 руб. 83 коп., земельного участка – 209038140 руб. 40 коп.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 6 августа 2019 года, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания». В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 12 сентября 2019 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 16 октября 2019 года №288/10/2019, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро» Туевой О.В.:

- отчет об оценке от 6 августа 2019 года, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, по состоянию на 1 января 2018 года составляет 113158000 руб.;

- рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:10 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, по состоянию на 1 января 2018 года составляет 142843000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Со стороны административного ответчика и заинтересованных лиц не поступили какие-либо замечания на заключение оценочной судебной экспертизы. Ходатайство о проведении по делу повторной или дополнительной оценочной судебной экспертизы не заявлено.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 16 октября 2019 года №288/10/2019, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро» Туевой О.В., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием соответственно сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по

поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее образование и дополнительное профессиональное по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», неоднократно проходила повышение квалификации, что подтверждается дипломами и удостоверениями, сертификатами; сдал единый квалификационный экзамен, что подтверждается квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности №001153-1 от 5 декабря 2017 г.; эксперт является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 009681 от 26 октября 2015 года; гражданская ответственность эксперта застрахована; стаж работы в области оценки с 2007 г., работает оценщиком в обществе с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро».

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 6 августа 2019 года, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, определенной в оценочной судебной экспертизе.

Положения части 4 статьи 18 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, в котором в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденные распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557, применяются с 1 января 2019 года. Датой обращения административного истца в суд с административным иском о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости является 12 августа 2019 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, в размере его рыночной стоимости, равной 113158000 (сто тринадцать миллионов сто пятьдесят восемь тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:10 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, в размере его рыночной стоимости, равной 142843000 (сто сорок два миллиона восемьсот сорок три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» в суд с административным иском заявлением об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости считать 12 августа 2019 года.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость объектов недвижимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимого имущества, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение суда может быть обжаловано в апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского
городского суда

Н.Ю. Севастьянова



АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

14 апреля 2020 года

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

председательствующего Овсянкиной Н.В.,

судей: Ефремовой О.Н., Жудова Н.В.,

при секретаре -помощнике судьи Трусовой Е.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-5048/2019 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» (далее – ООО «Сервис для Вас») об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка в размере их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы на решение Московского городского суда от 12 ноября 2019 года, которым административный иск удовлетворен,

заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Овсянкиной Н.В., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

ООО «Сервис для Вас» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0006002:1032, общей площадью 1542,4 кв.м. и арендуемого земельного участка с кадастровым номером 77:06:0006002:10, общей площадью 4500 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 9 в размере равном их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что установленная в отношении данных объектов недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2018 года распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557 кадастровая стоимость, значительно превышает их рыночную стоимость, определенную на основании отчета об оценке от 6 августа 2019 года №КН-02/03/07-2019, подготовленного оценщиком ООО «Городская Оценочная Компания», и составляет:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
77:06:0006002:1032	192 240 000,83	113 318 000
77:06:0006002:10	209 038 140	138 405 000

Административный истец полагает, что кадастровая стоимость объектов недвижимости, превышающая их рыночную стоимость, нарушает его права и обязанности как плательщика налога на имущество организаций и арендной платы, размер которых рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В судебном заседании суда первой инстанции представитель административного истца ООО «Сервис для Вас» поддержал заявленные требования с учетом выводов проведенной по делу судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы и заинтересованного лица Правительства Москвы возражал против удовлетворения административного иска.

Решением Московского городского суда от 12 ноября 2019 года административное исковое заявление ООО «Сервис для Вас» удовлетворено, по состоянию на 1 января 2018 года установлена кадастровая стоимость объектов недвижимости:

- нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 в размере рыночной стоимости 113 158 000 руб.;
- земельного участка с кадастровым номером 77:06:0006002:10 в размере рыночной стоимости 142 843 000 руб.

Не согласившись с постановленным по делу судебным решением, Департаментом городского имущества города Москвы и Правительством Москвы подана апелляционная жалоба, в которой со ссылкой на незаконность и необоснованность судебного акта, как принятого с нарушением норм материального и процессуального права, содержится просьба от отмене состоявшегося по делу решения.

В обоснование доводов жалобы указано, что административным истцом избран ненадлежащий способ защиты права, поскольку само по себе расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью объектов оценки не свидетельствует о недостоверности кадастровой стоимости. Более того, административным истцом доказательств нарушения процедуры и методики проведения государственной кадастровой оценки в ходе рассмотрения дела представлено не было.

Кроме того, административный истец просит суд установить рыночную стоимость объектов недвижимости в целях налогообложения, в связи с чем имеет своей целью уменьшить императивно установленные, обязательные, индивидуально определенные безвозмездные платежи, что недопустимо в рамках судебного разбирательства без согласования с органами исполнительной власти, установившими эти платежи.

Податели жалобы считают, что административный истец, выступая арендодателем спорного земельного участка не вправе выступать заказчиком оценки его рыночной стоимости.

По мнению административного ответчика и заинтересованного лица, заключение судебной оценочной экспертизы не соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной

судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон №73-ФЗ), поскольку судом неверно сформулированы вопросы, подлежащие экспертному исследованию, экспертом ошибочно приняты к анализу и оценке цены объектов-аналогов из сети «Интернет», которые невозможно проверить на предмет соответствия обстоятельств, изложенных в объявлении действительности.

Просили отменить состоявшееся по делу решение и принять по делу новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении административного иска.

В судебное заседание апелляционной инстанции лица, участвующие в деле не явились. О дате и месте слушания по делу извещены своевременно и надлежащим образом, представили письменные заявления о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Неявка в судебное заседание участников судебного разбирательства, явка которых не признана судом обязательной, не препятствует рассмотрению дела, в связи с чем судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции приходит к следующим выводам.

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 допущено не было.

Разрешая заявленные требования, суд исходил из того, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость принадлежащих административному истцу на праве собственности нежилого здания и арендуемого земельного участка не соответствует их рыночной стоимости, в связи с чем, оценив представленные в материалы дела письменные доказательства, руководствуясь положениями 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», статьями 65, 66 Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о государственной кадастровой оценке), пришел к выводу об их удовлетворении.

Судебная коллегия соглашается с данным выводом суда первой инстанции по следующим основаниям.

Судом установлено, что ООО «Сервис для Вас» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:06:0006002:10 общей площадью 4500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), местоположение участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Бутлерова, вл.9 и собственником возведенного на данном земельном участке в 1967 году нежилого двухэтажного здания с кадастровым номером 77:06:0006002:1032, площадью 1542,4 кв.м.

Данные объекты недвижимости расположены в районе Коньково Юго-Западного административного округа города Москвы, между ЧТК и МКАД, на улице Бутлерова на первой линии застройки. Окружающая застройка спорных объектов недвижимости смешанная (общественная и жилая), с хорошей транспортной доступностью до станции метро «Калужская» 11 мин. пешком. Здание имеет удовлетворительное, рабочее состояние, используется для оказания бытовых услуг населению (химчистка).

Административный истец в силу требований статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации и условий договора аренды земельного участка от 11.03.2010 года № М-06-034663 является плательщиком арендной платы в отношении земельного участка недвижимости уплачивает арендные платежи исходя из его кадастровой стоимости, а также является плательщиком налога на имущество организаций в отношении нежилого здания, исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости.

Проанализировав выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объектов недвижимости, суд пришел к правильному выводу, что кадастровая стоимость принадлежащих административному истцу объектов недвижимости утверждена распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 по состоянию на 1 января 2018 года в размерах:

- нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 в размере 192 240 000,83 руб.;

- земельного участка с кадастровым номером 77:06:0006002:10 в размере 209 038 140 руб.

В силу требований части 1 статьи 22 Закона 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 Закона о государственной кадастровой оценке 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.

Согласно статье 3 Закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При этом рыночная стоимость объекта недвижимости в силу прямого указания цитируемого закона может быть установлена в результате оценочной деятельности, то есть профессиональной деятельности субъектов оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Оспаривая установленную в результате массовой оценки кадастровую стоимость объектов недвижимости, административный истец представил суду отчет об оценке от 6 августа 2019 года №КН-02/03/07-2019, подготовленный оценщиком ООО «Городская Оценочная Компания», согласно которому рыночная стоимость спорных объектов недвижимости была определена оценщиком в следующих размерах:

- нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 в размере 113 318 000 руб. без НДС;
- земельного участка с кадастровым номером 77:06:0006002:10 в размере 138 405 000 руб.

В соответствии с положениями статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые

предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что 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.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 20 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», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Из разъяснений, данных в пункте 23 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, следует, что 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.

Определением суда от 12 сентября 2019 года по ходатайству представителя административного истца назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Экспертно-правовое бюро».

Доводы жалобы о неполноте поставленных перед экспертом вопросов подлежат отклонению, поскольку при разрешении судом вопроса о назначении судебной экспертизы административный ответчик возражений относительно поставленных на обсуждение вопросов не представил. Сформулированные в определении вопросы направлены на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, что

соответствует пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 288/10/2019 от 16 октября 2019 года, выполненному экспертом Туевой О.В., отчет об оценке от 6 августа 2019 года №КН-02/03/07-2019, подготовленный оценщиком ООО «Городская Оценочная Компания», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки Российской Федерации.

При этом выводы эксперта по указанному вопросу экспертного исследования мотивированы со ссылкой на федеральные стандарты оценки и нормы Закона об оценочной деятельности и не оспаривались участниками процесса.

По мнению эксперта, рыночная стоимость спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года составила:

- нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 - 113 158 000 руб.;

- земельного участка с кадастровым номером 77:06:0006002:10 - 142 843 000 руб.

Указанное экспертное заключение послужило основанием для уточнения заявленных административным истцом требований.

Суд, в результате анализа представленных доказательств, оценив вышеуказанное заключение эксперта, посчитал его достоверным доказательством, полученным по вопросу о действительной рыночной стоимости объектов недвижимости.

Оценив собранные по делу доказательства и учитывая, что доказательств, опровергающих изложенные в указанном заключении выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, лицами, участвующими в деле, представлено не было, суд правомерно признал заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судом первой инстанции правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, и применены нормы материального и процессуального права, регулирующие спорные правоотношения, в связи с чем решение суда является законным и обоснованным.

Доводы апелляционной жалобы сводятся к несогласию с заключением судебной экспертизы, назначенной судом и проведенной по делу.

Вместе с тем, ни суду первой инстанции, ни в апелляционную инстанцию административным ответчиком не представлено достоверных и допустимых доказательств, опровергающих выводы эксперта, проводившего исследование.

Так, суд апелляционной инстанции не может согласиться с доводами апелляционной жалобы о несоответствии экспертного заключения требованиям Закона № 73-ФЗ.

Из содержания экспертного заключения следует, что экспертом были изучены как материалы административного дела, так и представленный на экспертизу отчет об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

По форме и содержанию заключение эксперта соответствует положениям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Проверка отчета об оценке и исследование рыночной стоимости объектов недвижимости выполнены экспертом, отвечающим требованиям Закона № 73-ФЗ и приказа Минтруда России от 26 ноября 2018 года № 742н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности», имеющим стаж работы в области оценки более 5 лет, являющимся действующим членом Саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», обладающим квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности по оценке недвижимости, застраховавшим свою профессиональную ответственность оценщика и предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Итоговое значение величины рыночной стоимости объектов недвижимости, полученное экспертом за 1 кв.м. находится в границах диапазона рыночных цен локального сегмента рынка к которому относятся объекты оценки.

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

Также судебная коллегия находит необоснованными доводы жалобы о невозможности использования для расчета рыночной стоимости цен предложений из сети «Интернет».

Возможность использования цен предложений для расчета рыночной стоимости прямо предусмотрена подпунктами «в,г» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 (далее ФСО №7) и пунктом 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 (далее-ФСО №1). При этом заключение составлено на основе проведенного анализа рынка и отобранных по его результатам объектов-аналогов, сведения о которых были открыто и независимо размещены в качестве объявлений о продаже в сети Интернет.

Согласно пункту 10 ФСО № 1 под объектом-аналогом понимается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Пунктом 11 ФСО № 3 установлено, что в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Таким образом, стандарты оценки допускают применение в целях определения стоимости использование информации из сети «Интернет».

Экспертом в приложении к заключению представлены доказательства опубликования на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже объектов-аналогов, которые были использованы им при составлении заключения.

При этом доказательства наличия злонамеренного сговора при размещении объявлений об объектах-аналогах, использованных экспертом в оспариваемом заключении, и связи разместивших указанные объявления лиц с административным истцом либо с иными заинтересованными лицами подателем жалобы в суд апелляционной инстанции не представлены. Каких-либо других требований к источникам информации и материалам, используемым в отчете, ФСО № 3 не содержит, равно как и обязанности эксперта проверять наличие зарегистрированных прав и правоустанавливающих документов, а также кадастрового номера и фактическое местонахождение публикуемых к продаже объектов-аналогов. Административным ответчиком не приведено доводов, свидетельствующих о наличии противоречий в выводах эксперта, сомнений в достоверности заключения, а несогласие ответчика с результатами экспертного исследования само по себе не влечет необходимости проведения повторной судебной экспертизы.

Вероятностная природа рыночной стоимости не позволяет ограничиваться только четко определенными количественными показателями расчетных значений, определенных экспертом (оценщиком).

С учетом оборачиваемости объекта оценки и развитости рынка к которому он относится, существует интервал значений, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (пункт 30 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»). Следовательно, все значения рыночной стоимости, полученные различными субъектами оценочной деятельности, находящиеся в границах данного интервала, будут являться допустимыми и достоверными значениями величины рыночной стоимости объекта оценки. При этом полученные

значения могут различаться у различных субъектов оценочной деятельности в зависимости от качества исходной информации, а также знаний, практических навыков и опыта самого субъекта оценочной деятельности. И лишь, в случае, существенного занижения итоговой величины рыночной стоимости, значение которой выходит за границы допустимого интервала, можно констатировать о недостоверности такой величины рыночной стоимости.

Однако, суду апелляционной инстанции стороной административного ответчика не представлено доказательств, (отчета об оценке, иных расчетов) бесспорно свидетельствующих, что при исправлении выявленных по мнению подателя жалобы недостатков судебной экспертизы, значение определенной в ней итоговой величины рыночной стоимости выйдет за границы допустимого интервала.

Судебная коллегия находит несостоятельными доводы апелляционной жалобы о том, что оспариваемое решение было принято по заявлению арендатора земельного участка, не имевшего право обращаться за пересмотром кадастровой стоимости.

Вопреки этим утверждениям, в абзаце 6 пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Необходимость наличия согласия собственника на такой пересмотр, выраженного в договоре аренды либо в иной письменной форме, о чем указано в абзаце 7 пункта 6 названного Постановления, требуется только в случае аренды имущества, находящегося в собственности граждан или юридических лиц, что к рассматриваемой ситуации не применимо, так как, предметом договора аренды является земельный участок, находящийся в собственности города Москвы.

Доводы апелляционной жалобы о неверно избранном способе защиты права судебная коллегия также находит несостоятельными, поскольку действующим законодательством предусмотрено законное право административного истца обращаться в суд с целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости и указанное право не может быть ограничено фактом снижения размера налога на имущество в пользу заинтересованных лиц, а равно необходимостью согласования размера рыночной стоимости с органом, установившим кадастровую стоимость объекта недвижимости.

Само по себе указание апеллятора на несоответствие рыночной стоимости объектов оценки их кадастровой стоимости не является основанием для вывода, что рыночная стоимость определена неверно.

Для целей налогообложения существует преимущество в применении кадастровой стоимости объектов недвижимости, равной рыночной стоимости, перед их кадастровой стоимостью, установленной по результатам государственной кадастровой оценки, поскольку соответствующая рыночная стоимость получена в результате индивидуальной оценки конкретного объекта недвижимости.

При этом кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны, поскольку основой их расчета является рыночная информация об объектах недвижимости и кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации 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 (определения от 3 июля 2014 года № 1555-О, от 16 июля 2015 года № 1769-О и № 1790-О, от 25 октября 2016 года № 2207-О и др.).

Определяя рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может более тщательно, с учетом осмотра объекта оценки выделить все ценообразующие признаки объекта оценки, правильно определить его износ, качество отделки, наличие парковки и другие влияющие на итоговое расчетное значение параметры.

Следовательно, по своей сути, определение рыночной стоимости при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости является уточнением результата, полученного при кадастровой оценке методом массовой оценки без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Допустимые различия в методах оценки кадастровой и рыночной стоимости, а также допущения касающиеся индивидуальных характеристик объекта оценки по разному учитываемые при проведении оценки, делают неизбежными определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, притом что и тот, и другой результаты считаются достоверными, поскольку они законно получены либо в процедурах массовой государственной кадастровой оценки, либо в порядке приведения кадастровой стоимости объекта к его рыночной стоимости на основании индивидуальной оценки.

Иных доводов, свидетельствующих о незаконности судебного акта ни в апелляционной жалобе, ни в судебном заседании суда апелляционной инстанции административным ответчиком заявлено не было.

При этом, судебная коллегия учитывает разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, приведенные в абзаце втором пункта 79 постановления от 27 сентября 2016 года № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации», согласно которым, исходя из части 1 статьи 295,

части 1 статьи 313 и положений статей 309, 316 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд апелляционной инстанции осуществляет проверку судебных актов по апелляционным жалобам, а не проводит полное повторное рассмотрение административного дела по правилам суда первой инстанции.

На основании изложенного судебная коллегия приходит к выводу, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом определены правильно, выводы суда соответствуют изложенным в решении обстоятельствам дела и представленным доказательствам, поэтому решение суда по доводам апелляционной жалобы отмене, как об этом просит податель жалобы, не подлежит.

Руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции, определяет:

решение Московского городского суда от 12 ноября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий: 

Судьи: 

