ВСКИЙ
ОЙ СУД
скреплено
_ листов

КОПИЯ

Судья Басыров И.И.
адм. дело № 33а-7156

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

19 сентября 2018 года

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Лукашенко Н.И., судей Егоровой Ю.Г., Шаровой О.В.,

при секретаре Асташкиной Н.С.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Егоровой Ю.Г. административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 28 апреля 2018 года, которым постановлено:

В удовлетворении исковых требований ООО «Торговый Дом СМ» об установлении кадастровой стоимости по состоянию на 01 января 2016 года нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0003010:1099, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Колодезный, д. 3 равной его рыночной стоимости в размере 239 300 043 рублей, отказать.

Установить кадастровую стоимость по состоянию на 01 января 2016 года нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0003010:1099, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Колодезный, д. 3 равной его рыночной стоимости в размере 282 374 051 (двести восемьдесят два миллиона триста семьдесят четыре тысячи пятьдесят один рубль).

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003010:16, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Колодезный, вл. 3 по состоянию на 01 января 2016 года равной его рыночной стоимости в размере 175 340 087 (сто семьдесят пять миллионов триста сорок тысяч восемьдесят семь рублей).

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости

результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 02.11.2017 г.,

УСТАНОВИЛА:

ООО «Торговый Дом СМ» обратилось в Московский городской суд с административным иском, уточнив исковые требования, просило установить: кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0003010:1099 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003010:16, равной их рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016 года, определенной по итогам проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, но без учета НДС.

Требования мотивированы тем, что общество является собственником указанного нежилого здания и арендатором земельного участка. По мнению административного истца, установленная в результате массовой оценки кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества является существенно завышенной, что нарушает его права как собственника и арендатора, поскольку влечет увеличение размера налога на имущество организаций и земельного налога, расчет которых производится исходя из величины кадастровой стоимости.

Судом постановлено указанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просят Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы.

В судебное заседание апелляционной инстанции представители Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, иные лица, участвующие в деле, не явились, о времени и месте судебного заседания извещены, в связи с чем судебная коллегия сочла возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителя административного истца, возражавшего против доводов апелляционной жалобы, проверив материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Судом первой инстанции установлено и следует из материалов дела, что ООО «Торговый Дом СМ» на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003010:16, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Колодезный, вл. 3.

ООО «Торговый Дом СМ» является собственником здания с кадастровым номером 77:03:0003010:1099, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Колодезный, д. 3.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка и нежилого здания, административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы выразили сомнения относительно обоснованности заявленных требований, указав на несоответствие представленного административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиям федеральных стандартов оценки.

С целью проверки доводов административного истца и возражений административных ответчиков, а также в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу определением Московского городского суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, представленный административным истцом отчет об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003010:16 по состоянию на 01.01.2016 г. определена в размере 175 340 087 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0003010:1099 по состоянию на 01.01.2016 г. определена в размере 282 374 051 рублей.

Представитель административного истца, согласившись с экспертным заключением, уточнил требования и просил установить кадастровую стоимость вышеуказанных объектов недвижимости в размере, определенном по итогам проведенной судебной экспертизы, но без учета НДС.

Оценив заключение судебной экспертизы, суд пришел к обоснованному выводу о том, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определенная в экспертном заключении итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании

источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объектов оценки; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки.

Таким образом, исходя из положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд частично удовлетворил заявленные требования, приняв заключение судебной оценочной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие представленного истцом отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, поскольку, объективных и достоверных доказательств об иной рыночной стоимости спорных объектов, административными ответчиками и заинтересованными лицами не представлено, ходатайств о повторной экспертизе не заявлено, суд обосновано установил величину кадастровой стоимости равной рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости в размере определенном по итогам проведенной по делу судебной экспертизы.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда законными и обоснованными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего спорные правоотношения.

Доводы апелляционной жалобы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что административный истце не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания со ссылкой на то обстоятельство, что такое обращение имеет своей целью уменьшение императивно установленного налогового платежа, судебная коллегия находит необоснованными.

В силу положений пункта 2 статьи 375 и статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, статей 11, 12, 24.15 и 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральный законодатель, вводя государственную кадастровую оценку спорного объекта оценки для целей налогообложения, одновременно не исключает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости.

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 24 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», суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости.

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

Иные доводы апелляционной жалобы являлись предметом исследования суда первой инстанции, в решении им дана надлежащая оценка, с которой судебная коллегия согласна.

При таких обстоятельствах судебная коллегия полагает, что судом были исследованы все юридически значимые по делу обстоятельства и дана надлежащая оценка собранным по делу доказательствам, в связи с чем, решение суда является законным и обоснованным и отмене не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Московского городского суда от 28 апреля 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
«15» октября 2018 г.