



№ 66а-4885/2020

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

15 октября 2020 года

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

председательствующего Гришиной Г.Н.,
судей Харебиной Г.А., Пономаревой Е.И.,
при помощнике судьи Егошиной Л.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № За-854/2020 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 15 июля 2020 года, которым административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Альтаир-Престиж» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Харебиной Г.А., возражения относительно апелляционной жалобы представителя административного истца ООО «Альтаир-Престиж» Шейкиной М.М., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

ООО «Альтаир-Престиж» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка. Административный истец, ссылаясь на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 общей площадью 4 328 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, вл. 19, утвержденная распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» кадастровая стоимость которого по состоянию на 1 января 2018 года в размере 357 048 833 рубля 76 копеек значительно превышает его рыночную стоимость, определенную ООО «Максилан» в отчете об оценке от 16 августа 2019 года № МЛ-068/19, чем нарушаются права юридического лица как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется исходя из кадастровой стоимости предмета договора аренды, просил установить кадастровую стоимость земельного участка равной рыночной стоимости по состоянию на дату оценки в размере 130 641 018 рублей.

Во время судебного разбирательства с учетом результатов повторной судебной оценочной экспертизы административный истец уточнил заявленные

требования и просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 164 294 000 рублей.

Решением Московского городского суда от 15 июля 2020 года установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 164 294 000 рублей, датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости постановлено считать 4 сентября 2019 года.

В апелляционной жалобе Департамент городского имущества города Москвы просит об отмене решения суда первой инстанции полностью как незаконного и необоснованного по мотивам нарушения норм материального права и норм процессуального права и принятии по делу нового решения об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме по следующим доводам. Противоречит нормам материального права вывод суда о том, что административный истец, являясь арендатором земельного участка, вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности. В отношении земельного участка имеют место определенные законом обстоятельства, исключающие продажу на открытом рынке в условиях конкуренции. Недостаточно исследован судом довод о том, что административный истец, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает потенциальную цену продаж и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды, что недопустимо. Административный истец по сути оспаривает право собственника земельного участка Правительства Москвы как на определение кадастровой стоимости, так и на установление арендной платы, реализацию Правительством Москвы Общих начал определения арендной платы, право Департамента городского имущества города Москвы распоряжаться данным земельным участком. Не соответствует нормам материального права вывод суда о том, что кадастровая стоимость, определенная методом массовой оценки, повлекла экономически необоснованное увеличение арендной платы, что является нарушением прав административного истца. Административным истцом не представлено доказательств нарушения Общих начал определения арендной платы, установленных законодателем. Не могло быть положено в основу судебного решения заключение судебной оценочной экспертизы как не соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. В удовлетворении ходатайства о назначении повторной судебной оценочной экспертизы отказано.

Письменных возражений относительно апелляционной жалобы не поступило.

Представители административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы, заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения административного дела, в судебное заседание не явились.

Учитывая положения статей 96, 150, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, принимая во внимание, что информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы размещена на сайте Первого апелляционного суда общей юрисдикции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Судебная коллегия, проверив законность оспариваемого судебного акта на основании статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, приходит к следующему.

Частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определено, что с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В соответствии с положениями статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее по тексту - Закон 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 (часть 1); 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 (часть 7).

Как установлено судом и следует из материалов административного дела, на основании договора аренды от 30 августа 2016 года № М-05-049481 ООО «Альтаир-Престиж» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 общей площадью 4 328 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, вл. 19, кадастровая стоимость которого утверждена в размере 357 048 833 рубля 76 копеек.

Согласно положениям статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 606 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также

условиям договора аренды административный истец является плательщиком арендной платы, размер которой определяется в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке № МЛ-068/19, составленный 16 августа 2019 года оценщиком ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 130 641 018 рублей.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы административного дела отчета об оценке суд первой инстанции по ходатайству представителя административного ответчика на основании определения Московского городского суда от 22 октября 2019 года назначил судебную оценочную экспертизу, поручив ее производство экспертам АНО «Центр Проведения Независимых Судебных Экспертиз».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, составленному от 18 ноября 2019 года экспертом АНО «Центр Проведения Независимых Судебных Экспертиз» Бухтояровым В.В., отчет об оценке от 16 августа 2019 года № МЛ-068/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 167 966 000 рублей.

Установив, что при проведении судебной оценочной экспертизы экспертом некорректно подобраны объекты-аналоги, что отразилось на стоимости объекта оценки, суд первой инстанции на основании определения Московского городского суда от 24 декабря 2019 года назначил повторную судебную оценочную экспертизу, производство которой поручил эксперту ООО «Агентство «Русспромоценка» Витрик О.А. Определением этого же суда от 27 декабря 2019 года произведена замена эксперта, проведение экспертизы поручено эксперту Васильцову С.В.

Согласно заключению повторной судебной оценочной экспертизы от 26 мая 2020 года № 5948-3Э/2020, проведенной экспертом ООО «Агентство «Русспромоценка» Васильцовым С.В., отчет об оценке от 16 августа 2019 года № МЛ-068/19, составленный ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 164 294 000 рублей.

Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив представленные доказательства в их совокупности с позиции статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, пришел к выводу, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть установлена по состоянию на

1 января 2018 года равной его рыночной стоимости в соответствии с выводами эксперта по результатам проведения повторной судебной оценочной экспертизы.

Анализ текста апелляционной жалобы не выявил доводов, которые бы позволили не согласиться с таким выводом суда.

Согласно статье 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее по тексту - Закон об оценочной деятельности) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Действительно, частью 5 статьи 10 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что в отношении оценки объектов, принадлежащих муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Однако в рассматриваемом случае договор на оценку заключен не от имени собственника, а от имени владельца объекта недвижимости на основании статьи 6 данного Федерального закона, согласно которой юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

В силу положений 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.

С учетом положений статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

При таких обстоятельствах доводы административного ответчика о том, что арендатор не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности, противоречат нормам материального права.

Довод апелляционной жалобы о том, что административный истец не является собственником земельного участка, предоставленного в аренду, в связи с чем не может осуществить его продажу по рыночной цене, не является основанием к отмене принятого судом решения, поскольку указанное обстоятельство не является препятствием для определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с положениями статьи 5 Земельного кодекса Российской Федерации правообладателями земельного участка являются, в том числе арендаторы.

В силу предписаний статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 606 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также условий договора аренды, не являясь обладателем вещного права на земельный участок, административный истец как арендатор по договору аренды приобретает право временного владения и пользования объектом недвижимости, а также обязанность своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), размер которой определяется в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 6 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», лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (статья 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, пункты 1 и 2 статьи 2, пункты 2, 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

По смыслу приведенных норм права с учетом соответствующих разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации юридическое лицо, владеющее земельным участком на праве аренды, обязано оплачивать пользование землей в виде арендной платы, рассчитанной исходя из кадастровой стоимости земельного участка, которая при наличии оснований может быть пересмотрена по заявлению арендатора в судебном порядке.

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 неприменимо, так как предметом договора аренды является земельный участок, находящийся в собственности города Москвы.

Таким образом, арендатор земельного участка, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности указанного лица, наравне с собственником земельного участка либо органом местного самоуправления, осуществляющим правомочия собственника объекта недвижимости, наделяется правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в комиссии и в суде, в том числе посредством предъявления требования об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Утверждение апелланта о несоответствии нормам материального права вывода суда о том, что кадастровая стоимость, определенная методом массовой оценки, повлекла экономически необоснованное увеличение арендной платы, что является нарушением прав административного истца, несостоятельно при отсутствии такого вывода в обжалуемом судебном акте.

Доводы апелляционной жалобы о несоответствии положенного в основу выводов суда заключения эксперта требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности со ссылкой на то, что в рамках сравнительного подхода использован не существующий на дату оценки аналог, при расчете затрат на замещение наземной и подземной частей нежилого здания, расположенного на исследуемом земельном участке, эксперт использовал объекты-аналоги различного класса качества, в рамках доходного подхода при расчете потенциального валового дохода не учтены вспомогательные помещения оцениваемого здания, аналогичны доводам, приведенным в суде первой инстанции, проверялись судом первой инстанции и справедливо не признаны в качестве оснований, позволяющих усомниться в выводах эксперта, поскольку не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения имели место, повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения, что находит отражение в судебном акте.

Оснований для переоценки экспертного заключения, которое подвергается апеллянтom сомнению, судебная коллегия не усматривает. Стороной административного ответчика не представлено доказательств, бесспорно свидетельствующих о том, что при исправлении выявленных, по мнению апеллянта, недостатков заключения эксперта значение определенной в ней итоговой величины рыночной стоимости выйдет за границы допустимого интервала.

Таким образом, заключение повторной судебной оценочной экспертизы сомнений в его обоснованности не вызывает, доводы апелляционной жалобы о нарушениях при производстве экспертизы в ходе рассмотрения дела судом апелляционной инстанции своего подтверждения не нашли.

Несогласие с отказом в удовлетворении ходатайства о назначении по административному делу еще одной повторной судебной оценочной экспертизы не может являться основанием для отмены решения суда, поскольку отражает лишь отношение апеллянта к разрешению судом первой инстанции ходатайства и не указывает на ошибочность выводов суда по существу спора.

В целом доводы апелляционной жалобы сводятся к несогласию административного ответчика с решением суда, не содержат фактов, которые были бы не проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении административного дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного решения по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем не могут служить основанием для отмены решения суда.

Нарушений судом норм процессуального права, являющихся в соответствии с положениями части 1 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для безусловной отмены решения суда первой инстанции, не установлено.

При таких обстоятельствах судебное решение отмене не подлежит, апелляционная жалоба не может быть удовлетворена.

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 15 июля 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Кассационная жалоба может быть подана через суд первой инстанции в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения во Второй кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Особое Мнение
Судьи

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)
07 12 20
(Circular stamp: ГОРОДСКОГО СУДА - ЮРПД 1037718041261)