

## **АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

### **Судебная коллегия по административным делам Московского областного суда**

в составе: председательствующего Вороновой М.Н.,  
судей Варламовой Е.А., Комаровой О.В.,  
при секретаре Капуста А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 23 мая 2018 года апелляционную жалобу Министерства имущественных отношений Московской области на решение Московского областного суда от 27 февраля 2018 года по делу по административному исковому заявлению ООО «ЛаМакс» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Вороновой М.Н.,  
объяснения представителя ООО «ЛаМакс» - Зайцевой И.Л.,

#### **установила:**

ООО «ЛаМакс» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости – торгового центра площадью 84857,9 кв.м с кадастровым номером 50:20:0000000:60505, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, р/п Новоивановское, ул. Луговая, дом 1, в размере, равном его рыночной стоимости по состоянию на 04.08.2015.

В обоснование заявленных требований указало, что кадастровая стоимость вышеуказанного объекта недвижимости, принадлежащего обществу на праве собственности, не соответствует его рыночной стоимости, определенной в отчете от 06.03.2017, подготовленном ООО «Городская Оценочная Компания». По утверждению административного истца, более высокая кадастровая стоимость объекта по сравнению с его рыночной стоимостью ведёт к необоснованному увеличению налогового бремени общества при исчислении налога на имущество организаций.

В судебном заседании представитель ООО «ЛаМакс» уточнил заявленные требования, просил суд установить рыночную стоимость здания согласно заключению проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, подготовленному экспертом Ассоциации Судэкспертов ПРЕМЬЕР Чижковым В.В.

Представитель административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области, указав, что не оспаривает право административного истца на установление кадастровой стоимости принадлежащего ему торгового центра в размере его рыночной стоимости, оставил разрешение иска на усмотрение суда, при этом подверг критике заключение проведенной экспертом Ассоциации судэкспертов ПРЕМЬЕР судебной оценочной экспертизы.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

Решением Московского областного суда от 27 февраля 2018 года требования ООО «ЛаМакс» удовлетворены: суд установил кадастровую стоимость торгового центра площадью 84857,9 кв.м с кадастровым номером 50:20:0000000:60505, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, р/п Новоивановское, ул. Луговая, д. 1, в размере его рыночной стоимости по состоянию на 04.08.2015, - 4719365000,00 руб.; указал, что данное решение является основанием для внесения соответствующих сведений в ЕГРН; дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, – 02.06.2017.

На данное решение Министерство имущественных отношений Московской области подало апелляционную жалобу, в которой указывает, что решение суда постановлено с нарушением норм материального и процессуального закона, суд первой инстанции неправомерно принял во внимание заключение судебной экспертизы, проведенной экспертом Ассоциации Судэкспертов ПРЕМЬЕР Чижковым В.В., ходатайствует о назначении по делу повторной судебной экспертизы.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещались своевременно и в надлежащей форме.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия пришла к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) плательщиками налога на имущество организаций признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса.

При этом объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 374 НК РФ).

В силу положений статей 14 и 372 НК РФ налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается и вводится в

40

действие в соответствии с Налоговым кодексом законами субъектов Российской Федерации и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта РФ.

В силу пункта 2 статьи 375 НК РФ налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 настоящего Кодекса.

К упомянутым выше объектам недвижимости по смыслу пп. 1 п. 1 ст. 378.2 НК РФ относятся административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (п. 15 ст. 378.2 НК РФ).

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. При этом в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости закон 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 на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости здания, строения, помещения, установленной в результате государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, в случае определения рыночной стоимости данных объектов: установление рыночной стоимости, определенной по результатам индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Из материалов дела усматривается, что ООО «ЛаМакс» с марта 2010 года является собственником торгового центра площадью 84857,9 кв.м с кадастровым номером 50:20:0000000:60505, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, р/п Новоивановское, ул. Луговая, дом 1.

В соответствии со статьей 1.1 Закона Московской области от 21.11.2003 N 150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области" налоговая база как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, определяется в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 квадратных метров и помещений в них, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации

На основании распоряжения Минимущества Московской области от 19.12.2014 № 12ВР-1559 здание с кадастровым номером 50:20:0000000:60505 включено в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:60505 определена уполномоченным органом по состоянию на 04.08.2015 и составляет 5521394670,24 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области от 23.06.2017 отклонено заявление административного истца от 02.06.2017 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (л.д. 191-194, том 1).

Согласно представленному административным истцом отчету об оценке от 06.03.2017, подготовленному ООО «Городская Оценочная Компания», рыночная стоимость объекта с кадастровым номером 50:20:0000000:60505 по состоянию на 04.08.2015 равнялась (без НДС) 3980000000,00 руб.

Заключением судебной оценочной экспертизы от 16.11.2017, проведенной экспертом Ассоциации судэкспертов ПРЕМЬЕР Чижковым В.В., рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:20:0000000:60505 по состоянию на 04.08.2015 определена в размере 4719365000,00 руб. (л.д. 84-190, том 2).

Вывод суда первой инстанции об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости (торгового центра) равной его рыночной стоимости по состоянию на 04.08.2015, определенной согласно заключению проведенной по делу экспертом Ассоциации судэкспертов ПРЕМЬЕР судебной оценочной экспертизы, подтверждается доказательствами, исследованными и оцененными судом по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В этой связи судебная коллегия находит решение суда законным и обоснованным, а потому не подлежащим отмене. Нарушений процессуального закона, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом первой инстанции не допущено.

12

Довод апелляционной жалобы Министерства имущественных отношений Московской области о том, что заключение судебной экспертизы, проведенной экспертом Ассоциации судэкспертов ПРЕМЬЕР Чижковым В.В., является недостоверным, а потому недопустимым доказательством, судебная коллегия находит несостоятельным: экспертное заключение эксперта Чижкова В.В. содержит подробное описание проведенного исследования, имеет ссылки на Федеральные стандарты оценки, даны исчерпывающие ответы на поставленные судом вопросы, оно не содержит суждений, позволяющих иным образом оценить выводы эксперта. Опрошенный в судебном заседании эксперт Чижков В.В. аргументировано ответил на все возникшие у суда и представителей сторон вопросы относительно экспертного заключения, представил в материалы дела письменные пояснения. Объективных доказательств и данных, позволяющих усомниться в беспристрастности эксперта при проведении судебной экспертизы, суду не представлено.

Оснований, предусмотренных статьей 83 КАС РФ, для назначения по делу дополнительной либо повторной экспертизы судом апелляционной инстанции не установлено, в связи с чем судебная коллегия отклонила ходатайство Минимущества Московской области о назначении по делу повторной экспертизы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 КАС РФ, судебная коллегия

**определила:**

решение Московского областного суда от 27 февраля 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Министерства имущественных отношений Московской области - без удовлетворения.

Председательствующий



Судьи



Прошито и пронумеровано на 2 листах

Судья

Секретарь

