

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

25 января 2016 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Сибул Ж.А. при секретаре Задорожном Д.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Закрытого акционерного общества «ФРИЗ-ТРИДЕМ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства в размере равном его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «ФРИЗ-ТРИДЕМ» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0002004:1084 (предыдущий архивный номер 77:02:0002004:1002).

В своем заявлении, с учетом уточненных требований, общество просит установить кадастровую стоимость здания в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, проведенной экспертом ООО «Бюро оценки бизнеса», по состоянию на 01 января 2014 года в размере 1 679 836 000 руб.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что является собственником объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0002004:1084 (предыдущий архивный номер 77:02:0002004:1002), расположенного по адресу г. Москва, МКАД, 87 км., д. 8, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2014 года установлена в размере 2 348 556 406,06 руб., что подтверждается справками о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Поскольку общество является собственником нежилого здания, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представители административного истца по доверенностям Лаврухин М.Б., Митин Е.А., Бочкарев Д.Г., Пашковский С.Ю. в судебное заседание явились, по изложенным в иске основаниям поддержали требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Лисицкий Д.И. в судебном заседании возражал против удовлетворения административных исковых требований, ссылаясь на доводы письменных пояснений и возражений, приобщенных к материалам дела; заявлял о несогласии с заключением судебной оценочной экспертизы о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, при этом данных об иной рыночной стоимости объекта не представил.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своих представителей не направили, об отложении слушания дела не просили.

Выслушав объяснения представителей административного истца и ответчиков, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое здание (торговый центр) с кадастровым номером 77:02:0002004:1084 (предыдущий архивный номер 77:02:0002004:1002), общей площадью 23 244,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, МКАД, 87 км, д. 8, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2014 года в размере 2 348 556 406,06 руб., что подтверждается копиями свидетельств о государственной регистрации права от 28.09.2006 года и от 22.06.2012 года (с учетом изменений) (т. 1, л.д. 11,12), кадастровыми справками о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 255, 256).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого здания влияют на права и обязанности общества как плательщика налога.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. 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.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания затрагивают права и обязанности административного истца; принадлежащее Обществу здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы как кадастровая стоимость спорного объекта.

При таких данных суд находит, что обращение Закрытого акционерного общества «ФРИЗ-ТРИДЕМ» в суд с настоящим административным иском заявлением в полной мере согласуется с положениями статьи 24.¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, которой закреплено право оспаривания результатов определения кадастровой стоимости за лицами, чьи права и обязанности затрагиваются результатами определения кадастровой стоимости.

При этом суд учитывает, что указанной нормой возможность оспаривания кадастровой стоимости не поставлена в зависимость от вида объекта недвижимого имущества, наличия либо отсутствия в законодательстве о таких объектах нормы, напрямую закрепляющей в случаях определения рыночной стоимости объекта возможность установления его кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости. В связи с изложенным, суд находит доводы административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у Общества права на обращение с настоящим иском основанными на ошибочном толковании действующего законодательства, регулирующего спорные правоотношения.

Законодательный запрет на возможность определения кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости в отношении объектов капитального строительства, посредством указания их рыночной стоимости, отсутствует.

Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также, по убеждению суда, подлежат отклонению и доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения требований Общества не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости

в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 04 июня 2015 года ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ» было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 258-260), в связи с чем общество обратилось в суд с настоящим административным иском.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, установлении его кадастровой стоимости в размере, равном его рыночной стоимости, были представлены: отчет № АЮ-101-016/0215 от 24 февраля 2015 года, подготовленный по заданию заявителя независимым оценщиком ООО «Атлант Оценка» (т. 1, л.д. 39-219), положительное экспертное заключение НП СРО «СВОД» № 383/С-15 от 23 марта 2015 года на данный отчет (т. 1, л.д. 17-38).

Возражая против удовлетворения заявленных требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанный отчет об оценке (т. 2, л.д. 10-17), в которых административные ответчики выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости спорного нежилого здания ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума 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).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 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.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости для проверки доводов административных ответчиков и в целях устранения возникших сомнений по ходатайству представителя административного истца определением Московского городского суда от 25 ноября 2015 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 10 декабря 2015 года отчет №АЮ-101-016/0215, составленный ООО «Атлант Оценка» 24.02.2015 г., не соответствует требованиям п. 4 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254, нарушен принцип существенности. Оценщик при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости в сравнительном подходе (стр. 92 Отчета об оценке № АЮ-101-016/0215 от 24.02.2015 г.) не учитывает такой ценообразующий фактор, как размер прилегающего земельного участка, от которого напрямую зависит стоимость единого объекта недвижимости. Оценщик при расчете рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12 (стр. 104 Отчета об оценке № АЮ-101-016/0215 от 24.02.2015 г.) не объясняет, почему он принимает расчетную площадь земельного участка по площади застройки (9 151 кв. м), тогда как по договору аренды земельного участка №М-02-014046 данный земельный участок имеет общую площадь 29 000 кв. м и полностью предоставляется для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-коммерческого комплекса.

Эксперт пришел к выводу о том, что стоимость объекта капитального строительства, расположенного по адресу: город Москва МКАД, 87 км, д. 8, не подтверждается. Рыночная стоимость объекта капитального строительства с указанным кадастровым номером, расположенного по адресу: город Москва МКАД, 87 км, д. 8, по состоянию на 01 января 2014 г., составляет 1 679 836 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы от 10 декабря 2015 года, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого здания от 24 февраля 2015 года, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение выраженные Правительством Москвы и Департаментом городского имущества г. Москвы сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант Оценка», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил

установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; экспертом произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного нежилого здания, не представлено. Напротив, представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы каких-либо возражений относительно заключения эксперта не представил, несмотря на то, что стороны были заранее ознакомлены с экспертным заключением, им было предоставлено время для подготовки соответствующей мотивированной позиции по делу.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. При этом Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы ходатайств о повторной экспертизе не заявляли.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, а оснований ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда не имеется.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0002004:1084 (предыдущий архивный номер 77:02:0002004:1002) должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2014 года, а именно в размере 1 679 836 000 руб.

Правила статьи 24.²⁰ Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающих, что сведения о кадастровой стоимости, установленной решением

суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость объекта капитального строительства применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При этом датой обращения Закрытого акционерного общества «ФРИЗ-ТРИДЕМ» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 18 мая 2015 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0002004:1084 (предыдущий архивный номер 77:02:0002004:1002), расположенного по адресу г. Москва, МКАД, 87 км, д. 8, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 1 679 836 000 руб.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Московского городского суда

Ж.А. Сибул

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«27» 04 2016 года
Подлинный документ подшит в деле
3А-102/16, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: 
Секретарь: 
«10» 05 2016 года





Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success

Московский городской суд.
Средлено и пронумеровано
на 11 листах
Судья:
Секретарь

