

30 марта 2016 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Сибул Ж.А. при секретаре Васильковой Н.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску АО «Группа Компаний «Видео Интернешнл» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания, установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной,

УСТАНОВИЛ:

АО «Группа Компаний «Видео Интернешнл» обратилось в Московский городской суд с административным иском с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания площадью 6 510,4 кв.м с кадастровым номером 77:07:0004001:5099, расположенного по адресу г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 25.

В своем заявлении общество просит установить кадастровую стоимость указанного нежилого здания по состоянию на 01 января 2014 года в размере, равном его рыночной стоимости, определенной на основании отчета от 04 сентября 2015 года № АЮ-101-166/0815, составленного ООО «Атлант Оценка», что составляет 389 213 899 руб.

Обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0004001:5099, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2014 года установлена в размере 781 869 287,47 руб., что подтверждается справкой 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.

Представитель АО «Группа Компаний «Видео Интернешнл» Чугаева Ю.И. в судебном заседании требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания поддержала в полном объеме.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Белова А.А. возражала против удовлетворения административного иска об

установлении кадастровой стоимости спорного нежилого здания на основании отчета от 04 сентября 2015 года № АЮ-101-166/0815, составленного ООО «Атлант Оценка». Согласилась с заключением судебной экспертизы от 25 февраля 2016 года, согласно которому представленный административным истцом отчет требованиям законодательства об оценочной деятельности не соответствует, в связи с чем полагала, что он не может быть положен в основу решения.

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 не явились, об отложении слушания дела не просили.

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

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит здание площадью 6 510,4 кв.м с кадастровым номером 77:07:0004001:5099, расположенное по адресу г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 25, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2014 года в размере 781 869 287,47 руб., что подтверждается нотариально удостоверенной копией свидетельства о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 11), кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 10).

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 административного истца 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 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 АО «Группа Компаний «Видео Интернешнл» 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.

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.

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 10 ноября 2015 года АО «Группа Компаний «Видео Интернешнл» было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 33-35), в связи с чем АО «Группа Компаний «Видео Интернешнл» 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.

АО «Группа Компаний «Видео Интернешнл» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания, установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере, равном его рыночной стоимости, были представлены: отчет от 04 сентября 2015 года № АЮ-101-166/0815, составленный ООО «Атлант Оценка» (т. 1, л.д. 80-238), положительное экспертное заключение НП СРО «СВОД» № 2188/С-15 от 10 сентября 2015 года на данный отчет (т. 1, л.д. 61-79).

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 (статья 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 в целях устранения возникших сомнений по ходатайству представителя административного истца определением Московского городского суда от 26 января 2016 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро городского кадастра».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 25 февраля 2016 года отчет от 04 сентября 2015 года № АЮ-101-166/0815, составленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. При расчете корректировки на местоположение оценщик ссылается на информацию в п. 6.2, в котором

отсутствует информация, приведенная в табл. 8.4. При описании корректировки на площадь оценщик ссылается на п. 6.2, в котором нет обоснования формулы, используемой для расчета указанной корректировки. Кроме того, оценщик согласовывает результаты стоимости ЕОН (единый объект недвижимости), полученные в рамках сравнительного и доходного подходов. Объектом оценки является ОКС (объект капитального строительства), не учитывающий стоимость земельного участка. Стоимость ЕОН без учета НДС рассчитана неверно. Разделив согласованную рыночную стоимость (с учетом НДС) на 1,18, оценщик также уменьшил стоимость, приходящуюся на земельный участок (НДС не облагается), которая включена в стоимость ЕОН. Корректировка на время продажи по расчетам оценщика должна быть 0,875%, а не 8,75% (арифметическая ошибка). Кроме того, по мнению эксперта, не корректно определять зависимость стоимости земельных участков во времени по одному аналогу.

Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0004001:5099, расположенного по адресу г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 25, по состоянию на 01 января 2014 года по результатам судебной экспертизы составляет 655 610 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы от 25 февраля 2016 года, 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, представитель административных ответчиков с заключением судебной оценочной экспертизы в этой части согласился, указав, что отчет от 04 сентября 2015 года № АЮ-101-166/0815, составленный ООО «Атлант Оценка», не может быть принят судом и положен в основу судебного решения.

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; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года.

Доводы административного истца, не согласившегося с экспертным заключением и представившего письменные возражения, о том, что оно не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, суд не может признать состоятельными.

Как видно из стр. 40 заключения эксперта, корректировка на удаленность от метро применялась к аналогу 1 как расположенному на удалении 8 и более минут транспортом от метро, в связи с чем ссылка административного истца на то, что объект аналог расположен в 10 минутах транспортом от метро на вывод эксперта не влияет.

С учетом того, что из интернет-объявления следует, что объект аналог 2 расположен на Севастопольском проспекте, а корректировка проводится по районам, и того фактора, что ценовые районы оцениваемого объекта и аналога 2 сопоставимы, корректировка на местоположение экспертом не вводилась (стр. 44 заключения). В такой ситуации довод возражений административного истца о том, что точное местоположение объекта аналога 2 не идентифицировано, не может быть принят во внимание.

В своих возражениях административный истец ссылается также на то, что при расчете корректировки на площадь эксперт использует формулу, полученную в результате статистического анализа, однако не приводит никаких данных, на основании которых проводился анализ.

Указанный довод не основан на содержании экспертного заключения, на стр. 42 которого указано, что данная корректировка введена на основании статьи Яскевича А.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», которая находится в открытом доступе.

Обоснование корректировки на состояние зданий приведено на стр. 42 заключения, в связи с чем доводы административного истца в этой части также отклоняются. Аналог №1 - здание 1934 г. постройки. В объявлении не указано, что требуется ремонт, следовательно, здание в рабочем (удовлетворительном) состоянии. Аналог №3 - в объявлении указано, что возможно использовать в текущем состоянии, следовательно, здание в рабочем (удовлетворительном) состоянии. Аналог №4 - в объявлении указано, здание в рабочем состоянии.

В заключении эксперта в качестве арендопригодной учитывается вся площадь объекта судебной оценочной экспертизы, за исключением площади лестничных клеток и технических помещений (венткамеры, электрощитовые, нососные) (стр. 45). Как указывает эксперт, арендопригодная площадь рассчитывалась им на основании экспликации и составляет 5 908,7 кв.м. При этом, кроме основной площади, на которую ссылается административный истец, в аренду могут сдаваться и сдаются помещения, не относящиеся по экспликации к основным.

Ссылаясь на то, что при выборе методов оценки для определения стоимости земельного участка под оцениваемым зданием эксперт необоснованно отказывается от применения сравнительного подхода к оценке, административный истец приводит ссылки на сайты для поиска

аналогов, однако не приводит ни одного скриншота с предложением. Кроме того, согласно п. 25 ФСО 7 оценщик вправе самостоятельно определять метод оценки недвижимости в рамках каждого из подходов.

Доводы административного истца о допущении экспертом иных нарушений, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта оценки, ссылки на неправильный выбор аналогов, неверное определение факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости суд не может принять во внимание, поскольку указанные доводы не обоснованы научными данными и ссылками на нормативные акты, регламентирующие порядок осуществления оценочной деятельности. Более того, административным истцом не указано, каким образом таковые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта, соответствующие расчеты не приведены, в связи с чем суд указанные доводы отклоняет как основанные на предположениях.

Кроме того, суд отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. В свою очередь суду не представлено сведений о наличии соответствующих познаний у представителя административного истца Чугаевой Ю.И., представившей суду свои возражения относительно заключения судебной экспертизы.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд считает, что правильность изложенных в нем выводов административным истцом не опровергнута, расценивает его как надлежащее доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, которое может быть положено в основу решения.

По приведенным выше мотивам у суда не имелось оснований для удовлетворения ходатайства представителя административного истца о повторной экспертизе.

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 спорного нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0004001:5099 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2014 года, что составляет 655 610 000 рублей.

В целях обеспечения сопоставимости кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки, исходя из того, что на территории города Москвы результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости определены с учетом НДС, что следует из п. 8 "Допущений, касающихся расчетов кадастровой стоимости" Отчета об определении кадастровой стоимости на территории города Москвы от 21.11.2013 г., а также принимая во внимание определение рыночной

стоимости, приведенное в ФСО № 2, в соответствии с которыми, последняя представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, а цена предложения в типичных публичных офертах объектов недвижимости содержит НДС, суд приходит к выводу, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0004001:5099 должна быть определена с учетом НДС.

В этой связи, доводы административного истца о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости должна быть установлена в размере рыночной без учета НДС, являются несостоятельными, поскольку НДС является важным ценообразующим фактором, включается в цену предложения объектов недвижимости и соответственно учитывается при определении его рыночной стоимости.

Из материалов дела следует, что с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Общество обратилось в Комиссию 22 октября 2015 года.

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 здания 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.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 6 510,4 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0004001:5099, расположенного по адресу г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 25 в размере его рыночной стоимости, равной 655 610 000 рублей и определенной по состоянию на 01 января 2014 года.

Датой обращения с заявлением считать 22 октября 2015 года, в связи с чем применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость для целей, предусмотренных

ыми,
рой
вом
на
ги
ь



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

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



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

КОПИЯ ВЕРНА

Судья: _____

Секретарь: _____

« 04 » апреля 20 16 года



Howard Russia
Trust-Honesty-Success



Howard Russia
Trust-Honesty-Success



Howard Russia
Trust-Honesty-Success



Московский городской суд.
Скреплено на 3 листах
Судья: *С.В. Д.*
Секретарь