



Howard Russia
Trust-Honesty-Success
г. Москва



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

13 июля 2017 года.

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Колосовой С.И., при секретаре Леденевой А.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-728/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Мил-Инвест» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года,

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью «Мил-Инвест» (далее – ООО «Мил-Инвест») обратилось в Московский городской суд с административным иском заявлением, уточнив иски требования, просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:002316:24, общей площадью 1681 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл.104, стр.2, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 120 640 000 рублей; кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067, общей площадью 2080,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.104, стр.2, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 121 770 000 рублей.

В обоснование исковых требований административный истец ссылается на то, что владеет и пользуется спорными земельным участком на условиях договора аренды, а также является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067, по итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость которых по состоянию на 1 января 2016 года утверждена в размере 157 696 946,59 рублей и 259 480 486, 85 рублей, соответственно. По мнению административного истца, кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества является существенно завышенной, что нарушает его права как арендатора земельного участка и как собственника здания, поскольку влечет увеличение размера арендной платы и налога на имущество организаций, расчет которых производится исходя из кадастровой стоимости.

В судебном заседании представитель административного истца ООО «Мил-Инвест» по доверенности Довлатова Е.А. просила удовлетворить административные иски требования с учетом их уточнения в части определения величины рыночной стоимости здания и земельного участка в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Родин В.С. в

судебном заседании просил в удовлетворении требований отказать, поддержал ранее представленные письменные пояснения по делу, полагал, что, обращаясь в суд с настоящим иском, истец фактически пытается изменить размер подлежащего уплате налога на имущество, а также изменить условия договора аренды, что в данном процессе недопустимо.

Представители административных ответчиков Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и Управления Росреестра по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения ответчиков о времени и месте судебного разбирательства по делу, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о том, что административные иски требования ООО «Мил-Инвест» подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Судом установлено и следует из материалов дела, что ООО «Мил-Инвест» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067, общей площадью 2080,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира д.104, стр.2.

Здание с кадастровым номером 77:02:0023016:1067 включено в утвержденный постановлением Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года № 700-ПП Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2017 год.

По итогам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2016 года, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г.», установлена кадастровая стоимость принадлежащего истцу здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067 в размере 259 480 486,85 рублей.

19
2

ООО «Мил-Инвест» на основании договора долгосрочной аренды земельного участка №М-02-022360 от 7 июля 2004 года владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 77:02:0023016:24.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24 утверждена в размере 157 696 946,59 рублей.

Вместе с тем, административный истец полагает, что установленная кадастровая стоимость здания и земельного участка значительно превышает их рыночную стоимость, что нарушает его права, поскольку влечет увеличение размера налога на имущество организаций и размера арендной платы.

Таким образом, административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость здания и земельного участка по основанию установления их рыночной стоимости.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Кодекса, определяется исходя из кадастровой стоимости указанных объектов налогообложения (пункт 3 статьи 402 НК РФ).

ООО «Мил-Инвест», согласно положениям 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, исходя из кадастровой оценки объекта недвижимого имущества, поскольку здание с кадастровым номером 77:02:0023016:1067 вошло в утвержденный постановлением Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года № 700-ПП (в редакции постановления Правительства Москвы от 29.11.2016 № 789-ПП) Перечень объектов недвижимого имущества (зданий, строений и сооружений), в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (приложение 1), на 2017 год.

В соответствии с пунктами 1 и 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным; для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

2

В силу положений пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Как разъяснено в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» 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 (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 20 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются Правительством Москвы, размер ежегодной арендной платы за указанные участки устанавливается на основании кадастровой стоимости или рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлены ставки арендной платы за земельные участки в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка.

Таким образом, административный истец, являясь собственником нежилого здания и арендатором земельного участка, имеет законный интерес в установлении в отношении спорных объектов недвижимого имущества кадастровой стоимости в размере их действительной рыночной стоимости.

Ссылаясь на необоснованность заявленных административных исковых требований, представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы в письменных пояснениях указал на то, что административный истец имеет своей целью уменьшить обязательный платеж (налог на имущество), что недопустимо в рамках судебного разбирательства без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж.

Вместе с тем суд не может согласиться с настоящими доводами административных ответчиков, поскольку в силу 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

21
3
установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости. При этом указанные нормы не содержат условий об обязательном согласовании уменьшения (изменения) кадастровой стоимости объекта недвижимости с органами государственной власти, устанавливающими и взимающими налоги и сборы на территории Российской Федерации.

Кроме того, доводы административных ответчиков о том, что истец, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает их потенциальную цену продажи, а также право собственника земельного участка как на определение его кадастровой стоимости, так и на установление арендной платы, не могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований. Суд принимает во внимание, что право на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости арендаторами таких объектов не находится в прямой зависимости от того, применяется ли кадастровая стоимость арендуемого объекта для расчета арендных платежей в силу закона или в силу договора.

Из материалов дела судом установлено, что административный истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости здания и земельного участка и обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве.

Решением Комиссии от 7 апреля 2017 года № 51-5601/2017 отклонено заявление ООО «Мил-Инвест» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и здания.

Согласно абзацу 5 части 16 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 02 июня 2016 года № 172-ФЗ) к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается отчет об оценке объекта оценки.

Таким образом, при разрешении дел об оспаривании результатов государственной кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая установленную кадастровую стоимость спорных объектов недвижимого имущества, административный истец представил отчеты об оценке рыночной стоимости здания №Максилайн-015/17 от 29 марта 2017 года, а также отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка № Максилайн-014/17 от 29 марта 2017 года, выполненные оценщиком ООО «Максилайн», согласно которым по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067 составила 155 331 480 рублей, рыночная стоимость

земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24 – составила 70 736 591 рублей.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы в своих письменных пояснениях указали на несоответствие представленных административным истцом отчетов 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 федеральным стандартам оценки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 20 и 23 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», 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).

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. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

С целью проверки обоснованности отчетов, представленных административным истцом, и замечаний административных ответчиков на данные отчеты, а также в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу определением Московского городского суда от 29 мая 2017 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Топ-Консалт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, представленные административным истцом отчеты об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 29 марта 2017 года, выполненные оценщиком ООО «Максилайн», не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Заключение судебной оценочной экспертизы содержит выводы о том, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067, площадью 2080,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.104, стр.2, по состоянию на 1 января 2016 года составляет 121 770 000 рублей; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24, площадью

25
4

1681 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл.104, стр..2, по состоянию на 1 января 2016 года составляет 120 640 000 рублей.

Указанное экспертное заключение подготовлено экспертом Федоровой Ю.М., обладающей правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденной об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, и соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в связи с чем ставить указанное экспертное заключение под сомнение оснований не имеется.

Стороны по делу доказательств, свидетельствующих о том, что экспертное заключение является недостоверным, содержит ничем не обоснованные научные выводы и математические и методологические ошибки, не представили.

Истец уточнил искимые требования в порядке статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и просил установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимого имущества, равной их рыночной стоимости, в соответствии с выводами судебной оценочной экспертизы.

Административные ответчики обоснованных возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, а также доказательств, опровергающих или ставящих под сомнение достоверность выводов судебной оценочной экспертизы, не представили, ходатайств о назначении повторной или дополнительной судебной оценочной экспертизы не заявили.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает его как относимое и допустимое доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости здания и земельного участка, которое может быть положено в основу решения.

При этом выводы отчета об оценке рыночной стоимости здания №Максилайн-015/17 от 29 марта 2017 года, а также отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка № Максилайн-014/17 от 29 марта 2017 года, выполненных оценщиком ООО «Максилайн», на которые истец ссылаясь при обращении в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и в суд, не нашли своего объективного подтверждения в заключении судебной оценочной экспертизы, которому суд доверяет и на результатах которого основывает свое решение.

Доказательств, свидетельствующих об ином размере рыночной стоимости спорных объектов, сторонами не представлено.

При таком положении суд считает возможным положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и, удовлетворяя административные

24

исковые требования, установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067, общей площадью 2080,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.104, стр.2, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 121 770 000 рублей; кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24, общей площадью 1681 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл.104, стр.2, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 120 640 000 рублей.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания и земельного участка истец обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 7 апреля 2017 года.

В соответствии с абзацем 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или 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.

Таким образом, установленная настоящим решением кадастровая стоимость здания и земельного участка применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года, но не ранее даты внесения в Единой государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Частью 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в ред. от 03 июля 2016 года, с изм. от 05 июля 2016 года) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Следовательно, настоящее решение суда является самостоятельным основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067 и земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24.

Руководствуясь статьями 174-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

155

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Мил-Инвест» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067, общей площадью 2080,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.104, стр.2, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 121 770 000 (сто двадцать один миллион семьсот семьдесят тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24, общей площадью 1681 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл.104, стр.2, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 120 640 000 (сто двадцать миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067, общей площадью 2080,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д.104, стр.2, и земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24, общей площадью 1681 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл.104, стр.2, в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1067 и земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:24 считать дату обращения общества с ограниченной ответственностью «Мил-Инвест» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве, – 7 апреля 2017 года.

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

Судья Московского городского суда

С.И. Колосова

Мотивированное решение изготовлено 18 июля 2017 года.

Секретарь: *[подпись]*
«03» июля 2017 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«11» июля 2017 года
Подлинный документ подшит в деле
39-728/17, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: *[подпись]*
Секретарь: *[подпись]*
«03» июля 2017 года



МОСКВА
ГОРОД
пронумеровано _____
печать _____
подпись _____

