

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

12 мая 2017 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 № За-651/17 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Индастриал истейт» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения и земельного участка, установлении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005003:5992, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:5942 равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Индастриал истейт» обратилось с административным иском в Московский городской суд, в котором просило установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005003:5992 общей площадью 2 807,4 кв.м, расположенного по адресу: Москва, 1-й Варшавский проезд, д. 1А, стр. 9, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016г. в размере 215 671 485 руб. на основании отчета № Макслайн-006/17 от 09 марта 2017 года, составленного ООО «Макслайн»; кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:5942 общей площадью 3 395 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Варшавский проезд, вл. 1А, стр. 9,39, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016 г. в размере 105 462 485 руб. на основании отчета № Макслайн-005/17 от 09 марта 2017 года, составленного ООО «Макслайн».

В обоснование исковых требований административный истец ссылался на то, что является арендатором указанного выше земельного участка и собственником нежилого помещения. Несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права Общества как плательщика арендной платы и налога на имущество, расчет которых осуществляется исходя из кадастровой стоимости объектов, утвержденной в установленном порядке. Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка и нежилого помещения, равной их рыночной стоимости.

Представители административного истца по доверенностям Лаврухин М.Б. и Довлатова Е.А. в судебное заседание явились, по изложенным в иске основаниям поддержали требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилого помещения.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Агатов А.А. в судебном заседании возражал против удовлетворения административных исковых требований, ссылаясь на доводы письменных пояснений и возражений, приобщенных к материалам дела.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и 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, в связи чем суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителей административного истца, Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к выводу о том, что административные иски подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 N 791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г." утверждена кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г., названное постановление применяется с 1 января 2017 г.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:5942 общей площадью 3 395 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Варшавский проезд, вл. 1А, стр. 9,39, была утверждена в размере 142 332 183,70 руб., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости (том 1 л.д. 15).

Указанный земельный участок с кадастровым номером 77:05:0005003:5942 передан Обществу в пользование до 24.07.2062 г. на основании договора аренды земельного участка № М-05-043229 от 16 сентября 2013 года (том 1 л.д. 17-30).

Проверка достоверности установленной в отношении данного объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются; заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за пользование земельным участком производится в процентном соотношении к его кадастровой стоимости.

По условиям договора аренды земельного участка № М-05-043229 от 16 сентября 2013 года ставка арендной платы установлена в размере 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

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.

Возражая против удовлетворения требований, административные ответчики Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы настаивали на отсутствии у Общества права как арендатора земельного участка, выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Суд находит данный довод несостоятельным и отклоняет.

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, вправе обратиться с заявлением о пересмотре результатов определения его кадастровой стоимости в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, поскольку результаты определения кадастровой стоимости при таком положении затрагивают права и обязанности этих лиц и им право такого обращения предоставлено в силу статьи 24.¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что для спорного земельного участка рыночная стоимость не может быть установлена, являются неправильными также и в силу заложенного в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понятия стоимости как наиболее вероятной цены, по которой данный объект недвижимости может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Кроме того, отклоняя указанный довод, суд также учитывает, что под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная, как правило, методами массовой оценки.

Таким образом, поскольку Правительством Москвы для спорного земельного участка установлена кадастровая стоимость, административный истец, чьи права и обязанности она затрагивает, вправе требовать ее пересмотра при определении рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

Суд также не принимает во внимание доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной

кадастровой оценки земель города Москвы, результаты которой в части просит пересмотреть заявитель.

Эти доводы правового значения для разрешения требований Общества не имеют, поскольку, как уже указывалось выше, проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Нельзя согласиться и с доводами о том, что Общество, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка с учетом его уникальных характеристик, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки и является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 1555-О).

Судом также установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0005003:5992 общей площадью 2 807,4 кв.м, расположенное по адресу: Москва, 1-й Варшавский проезд, д. 1А, стр. 9, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года в размере 261 039 154,72 руб., что подтверждается нотариально удостоверенной копией свидетельства о государственной регистрации права от 13 марта 2009 года, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости (том 1 л.д. 16, 31).

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, принадлежащее Обществу нежилое помещение является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы как кадастровая стоимость спорного объекта.

Поскольку результаты определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилого помещения затрагивают права и обязанности административного истца как плательщика налога и арендной платы, суд находит, что обращение ООО «Индастриал истейт» в суд с настоящим административным иском является 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.

Судом также установлено, что административный истец воспользовался предоставленной статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения и земельного участка и 24 марта 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по

рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве (том 1 л.д. 32-33).

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве от 13 апреля 2017 года обществу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объектов недвижимости (том 1 л.д. 34-37), 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.

Распределяя бремя доказывания между сторонами, суд считает, что обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце, а если административные ответчики возражают против удовлетворения требований, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка и нежилого помещения, ООО «Индастриал истейт» представило в суд отчет № Максилайн-006/17 от 09 марта 2017 года, составленный ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005003:5992 общей площадью 2 807,4 кв.м, расположенного по адресу: Москва, 1-й Варшавский проезд, д. 1А, стр. 9, по состоянию на 01 января 2016г. составляет 215 671 485 руб. (на 17,38% меньше кадастровой); и отчет № Максилайн-005/17 от 09 марта 2017 года, составленный ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:5942 общей площадью 3 395 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Варшавский проезд, вл. 1А, стр. 9,39, по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 105 462 485 руб. (на 25,90% меньше кадастровой) (том 1 л.д. 59-174, 192-250, том 2 л.д. 1-103), а также положительные экспертные заключения НП СРО «СВОД» № 286/С-17 и 285/С-17 от 16 марта 2017 года на указанные отчеты (том 1 л.д. 175-191, том 2 л.д. 104-120).

Согласно положительным экспертным заключениям отчеты № Максилайн-005/17 и № Максилайн-006/17 от 09 марта 2017 года, составленные ООО «Максилайн», соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности, соответствуют заданию на оценку; выводы, сделанные оценщиком о величине рыночной стоимости объектов оценки, проведенные экспертом проверка полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объектов оценки не выявили некорректности и ошибочности; расчеты стоимости объектов оценки, проведенные Оценщиком, соответствуют выбранным и обоснованным оценщиком подходам и методам; замечания по обоснованию и произведенным расчетам отсутствуют; расчеты стоимости объектов оценки, проведенные экспертом на

основании данных, имеющихся в Отчетах, примененных оценщиком подходов и методов, подтвердили величину стоимости объектов оценки, определенную в Отчетах, на 01 января 2016 года.

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).

Проверяя представленные административным истцом отчеты на соответствие законодательству об оценочной деятельности, суд исходит из того, что согласно требованиям ФСО №1, 2, 3, 7 отчёт не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчёте в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи оценки, последовательность определения стоимости объекта оценки и её итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отражённых в отчёте.

Как следует из материалов дела, содержание отчётов свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов оценщик придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; отчёты базируются на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в отчётах приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; оценщиком произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в отчётах приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых оценщиком подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 01 января 2016 года.

Суд также находит представленные в материалы дела отчеты в полной мере соответствующими требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Так, оценка стоимости спорных объектов произведена оценщиком Гладиловой Н.В., являющейся членом НП СРО «СВОД», имеющей диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Государственный университет управления», и профессиональная деятельность которой застрахована.

Доводы административного ответчика о несоответствии отчетов требованиям федеральных стандартов оценки и законодательства об оценочной деятельности, по сути, сводятся к несогласию с выводами оценщика, сделанными в рамках его профессиональных знаний.

При этом суд отмечает, что в случае несогласия административного ответчика, на котором в силу действующего законодательства лежит обязанность по опровержению представленного суду отчета, с доводами административного истца, вопрос о проверке отчета положениям федеральных стандартов оценки требует

специальных познаний в области оценочной деятельности; однако суду не представлено сведений о наличии таких познаний у представителя административного ответчика, в то же время отчеты получили положительные экспертные заключения НП СРО «СВОД», что в полной мере соответствует как требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и разъяснениям, данным в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». Представителем административного ответчика ходатайство о проведении по делу судебной экспертизы с целью проверки отчетов на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности и установления рыночной стоимости объектов недвижимости не заявлялось.

Таким образом, каких-либо сомнений в обоснованности отчетов об оценке и достоверности определения рыночной стоимости объектов оценки, с учетом представленных административным истцом пояснений и исследованных материалов дела, у суда не имеется.

Указанные выше положительные экспертные заключения в силу закона также являются документами, подтверждающими возможность использования отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости в качестве надлежащих доказательств по настоящему делу. Оснований для критической оценки экспертных заключений при рассмотрении настоящего дела судом не установлено.

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 77:05:0005003:5992 по состоянию на 01 января 2016 г. должна быть установлена в размере рыночной, определенной в отчете № Максилайн-006/17 от 09 марта 2017 года, составленном ООО «Максилайн», - 215 671 485 руб.; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:5942 по состоянию на 01 января 2016 г. должна быть установлена в размере рыночной, определенной в отчете № Максилайн-005/17 от 09 марта 2017 года, составленном ООО «Максилайн», - 105 462 485 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 объектов недвижимого имущества применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года.

При этом датой обращения ООО «Индастриал истейт» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 24 марта 2017 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в единый государственный реестр

недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:5942 площадью 3395 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Варшавский проезд, вл. 1А, стр. 9, 39, в размере его рыночной стоимости, равной 105 462 485 рублей по состоянию на 01 января 2016 года на период с 01 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

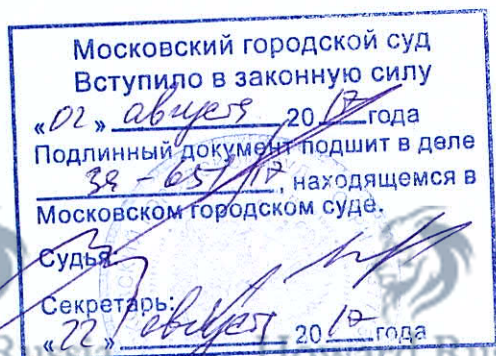
Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005003:5992 общей площадью 2 807,4 кв.м, расположенного по адресу: Москва, 1-й Варшавский проезд, д. 1А, стр. 9, равной его рыночной стоимости в размере 215 671 485 руб. по состоянию на 01 января 2016 года на период с 01 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения и заявлением считать 24 марта 2017 года.

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