

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерацииг. Москва
Howard Russia
Trust-Honesty-SuccessHoward Russia
Trust-Honesty-Success4 октября 2017 года.
Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Колосовой С.И., при секретаре Леденовой А.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-1305/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Проф Инвест» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Проф Инвест» (далее – ООО «Проф Инвест») обратилось в Московский городской суд с административным иском заявлением, уточнив иски требования, просит установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050, общей площадью 15 418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 1 123 313 000 рублей.

В обоснование исковых требований административный истец ссылается на то, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050, по итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость которого по состоянию на 1 января 2016 года утверждена в размере 1 674 611 954,11 рубля. По мнению административного истца, кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества является существенно завышенной, что нарушает его права как собственника здания, поскольку влечет увеличение размера налога на имущество организаций, налоговая база которого определяется как кадастровая стоимость.

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Селиверстов И.В. просил удовлетворить административные иски требования с учетом их уточнения в части определения величины рыночной стоимости здания в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Агатов А.А. в судебном заседании просил в удовлетворении требований отказать, поддержал ранее представленные письменные пояснения по делу, полагал, что истец не представил доказательства, свидетельствующих о недостоверности кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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 «Проф 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 «Проф Инвест» на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003021:1050, общей площадью 15 418,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1.

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 здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050 в размере 1 674 611 954,18 рубля.

Административный истец полагает, что установленная кадастровая стоимость нежилого здания значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает его права, поскольку влечет увеличение размера налога на имущество организаций.

Таким образом, административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость нежилого здания по основанию установления его 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 «Проф 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 77:09:0003021:1050 вошло в утвержденный постановлением Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года № 700-ПП Перечень объектов недвижимого имущества (зданий, строений и сооружений), в отношении

которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (приложение 1), на 2017 год.

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).

Таким образом, административный истец, являясь собственником нежилого здания, имеет законный интерес в установлении в отношении спорного объекта недвижимого имущества кадастровой стоимости в размере его 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 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.

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 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 22 июня 2017 года № 51-10981/2017 отклонено заявление ООО «Проф Инвест» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050.

Согласно абзацу 5 части 16 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к заявлению на 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 спорного объекта недвижимого имущества, административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости №АтлантОценка-248/17 от 26 апреля 2017 года, выполненный оценщиком ООО «Атлант Оценка», согласно которому по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050 составила 1 072 949 831 рубль.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы в своих письменных пояснениях указали на несоответствие представленного административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости спорного объекта 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 отчета, представленного административным истцом, и замечаний административных ответчиков на данный отчет, а также в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Топ-Консалт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости №АтлантОценка-248/17 от 26 апреля 2017 года, выполненный оценщиком ООО «Атлант Оценка», не соответствует 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 вывод о том, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050, общей площадью 15 418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, по состоянию на 1 января 2016 года составляет 1 123 313 000 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 спорного объекта 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, ходатайств о назначении повторной или дополнительной судебной оценочной экспертизы не заявили.

Поскольку противоречия в выводах эксперта или заинтересованность эксперта в исходе рассматриваемого спора отсутствуют, оснований не доверять экспертному заключению не имеется.

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 нежилого здания, которое может быть положено в основу решения.

При этом выводы отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости №АтлантОценка-248/17 от 26 апреля 2017 года, выполненного оценщиком ООО «Атлант Оценка», на которые истец ссылался 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 нежилого здания, сторонами не представлено.

Истец уточнил искимые требования в порядке статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и просил установить кадастровую стоимость спорного нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года, в соответствии с выводами судебной оценочной экспертизы.

При таком положении суд считает возможным положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и, удовлетворяя административные искимые требования ООО «Проф Инвест», установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050, общей площадью 15 418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 1 123 313 000 рублей.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорного нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050, общей площадью 15 418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, истец обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 29 мая 2017 года.

Частью пятой статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного Федерального 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

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.» утверждены результаты очередной государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве (по состоянию на 1 января 2016 года).

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

Частью 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «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 77:09:0003021:1050, общей площадью 15 418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1.

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

р е ш и л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Проф Инвест» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003021:1050, площадью 15418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва ул. Тимирязевская, д.1, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 1 123 313 000 (один миллиард сто двадцать три миллиона триста тринадцать 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 77:09:0003021:1050, площадью 15418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва ул. Тимирязевская, д.1, 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 77:09:0003021:1050, площадью 15418,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва ул. Тимирязевская, д.1, считать дату обращения общества с ограниченной ответственностью «Проф Инвест» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 29 мая 2017 года.

Настоящее 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

Вступило в законную силу
«17» август 20 17 года
Подлинный документ подшит в деле
За мотивированное решение изготовлено 11 октября 2017 года
в Московском городском суде.
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«09» февраль 20 17 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья [подпись]
Секретарь [подпись]
«09» февраль 20 17 года

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и скреплено
печатью 4 листов
подпись _____

