

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

21 декабря 2017 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Уголкиной М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2232/2017 по административному исковому заявлению № 3а-2232/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Нептун-Инвест» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Нептун-Инвест» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной:

нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005015:2873 общей площадью 6 114,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульвар Зубовский, дом 17, строение 1, в размере 628 122 230 руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1124 общей площадью 4 565,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8, в размере 370 128 947 руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1080 общей площадью 2 820,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8а, строение 2, в размере 233 678 685 руб.

В обосновании иска ссылается на то, что является собственником указанных объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых по состоянию на 1 января 2016 года утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 790-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве". По мнению административного истца, установленная кадастровая стоимость указанных выше объектов недвижимости значительно превышает их рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчеты об оценке от 16 августа 2017 года № ГилбертИнвест-108/17, № ГилбертИнвест-110/17, № ГилбертИнвест-111/17, подготовленные ООО «Гилберт Инвест».

В ходе рассмотрения дела представителем административного истца заявленные требования уточнены, административный истец просит об установлении кадастровой стоимости жилых зданий и помещения на основании проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

Представитель административного истца по доверенности Селиверстов И.В. в судебное заседание явился, уточненные иски требования поддержал в полном объеме.

Представители Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Управления Росреестра по г. Москве в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, об отложении слушания дела не просили.

С учетом надлежащего извещения не явившихся сторон о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя административного истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суд или комиссии.

В соответствии со статьёй 24.18 Закона об оценочной деятельности, 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.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункта 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственной реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилых зданий и помещения, и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию, на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки 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, перечисленные в названной статье.

В пункте 3 статьи 424 ГК РФ дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что истец является собственником:

нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005015:2873 общей площадью 6 114,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульвар Зубовский, дом 17, строение 1;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1124 общей площадью 4 565,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1080 общей площадью 2 820,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8а, строение 2.

Кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 790-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве" и составила соответственно 1 256 953 642 руб. 52 коп., 1 018 153 173 руб. 51 коп., 516 448 400 руб. 48 коп.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, административный истец представил отчеты об оценке от 16 августа 2017 года № ГилбертИнвест-108/17, № ГилбертИнвест-110/17, № ГилбертИнвест-111/17, подготовленные ООО «Гилберт Инвест» в соответствии с которыми, по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость определена:

нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005015:2873 общей площадью 6 114,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульвар Зубовский, дом 17, строение 1, в размере 628 122 230 руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1124 общей площадью 4 565,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8, в размере 370 128 947 руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1080 общей площадью 2 820,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8а, строение 2, в размере 233 678 685 руб.

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве административный истец обратился 18 августа 2017 года. Решением Комиссии от 7 сентября 2017 года в удовлетворении заявления отказано.

В ходе рассмотрения дела была назначена судебная оценочная экспертиза об определении рыночной стоимости указанных объектов недвижимости, проведение которой поручено экспертам ООО «Городской кадастр».

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства РФ, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона, в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Судебной оценочной экспертизой установлено, что отчеты об оценке от 16 августа 2017 года № ГилбертИнвест-108/17, № ГилбертИнвест-110/17, № ГилбертИнвест-111/17, подготовленные ООО «Гилберт Инвест» не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального

закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам 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.

По состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость определена:

нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005015:2873 общей площадью 6 114,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульвар Зубовский, дом 17, строение 1, в размере 653 156 800 руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1124 общей площадью 4 565,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8, в размере 374 132 220 руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1080 общей площадью 2 820,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8а, строение 2, в размере 244 879 317 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объектов недвижимости полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного, доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован. Объекты исследования и все аналоги, примененные к расчетам, имеют сопоставимые характеристики.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости нежилых зданий и помещения экспертом приведено подробное описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г.Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы об установлении рыночной стоимости нежилых зданий и помещения административными ответчиками и заинтересованными лицами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не представлено, отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что кадастровая стоимость нежилых зданий и помещения должна быть установлена на основании судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, то есть с 1 января 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Нептун-Инвест» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной:

нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005015:2873 общей площадью 6 114,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, бульвар Зубовский, дом 17, строение 1, в размере 653 156 800 (шестьсот пятьдесят три миллиона сто пятьдесят шесть тысяч восемьсот) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1124 общей площадью 4 565,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8, в размере 374 132 220 (триста семьдесят четыре миллиона сто тридцать две тысячи двести двадцать) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003018:1080 общей площадью 2 820,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новорязанская, дом 8а, строение 2, в размере 244 879 317 (двести сорок четыре миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч триста семнадцать руб.) руб.

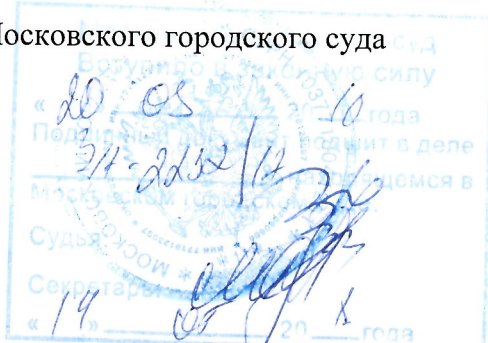
Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Нептун-Инвест» с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве является 18 августа 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУ
пронумеровано и скрепле
печатью _____ лист
подпись _____



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success