

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

15 мая 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Польши В.А.,
при секретаре Давтян М.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску АО «Комплект» об оспаривании результатов определения
кадастровой стоимости нежилых помещений и земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

АО «Комплект» обратилось в Московский городской суд с
административным иском о пересмотре результатов определения
кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами
77:05:0005006:4111, 77:05:0005006:4112, 77:05:0005006:4113, 77:05:0005006:4114 и
земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21.

В административном исковом заявлении общество просит установить
кадастровую стоимость нежилых помещений и земельного участка в размере,
равном их рыночной стоимости, определенной по результатам независимой
оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1 января 2016 года в
размере 380 971 198 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым
номером 77:05:0005006:4111, в размере 318 282 096 рублей в отношении нежилого
помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4112, в размере 180 827 158
рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером
77:05:0005006:4113, в размере 666 990 107 рублей в отношении нежилого
помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4114 и в размере 420 398 620
рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на
то, что является собственником нежилых помещений с кадастровыми номерами
77:05:0005006:4111, 77:05:0005006:4112, 77:05:0005006:4113, 77:05:0005006:4114
кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой
оценки по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 693 959 267
рублей 55 копеек в отношении помещения с кадастровым номером
77:05:0005006:4111; 710 063 817 рублей 49 копеек в отношении помещения с
кадастровым номером 77:05:0005006:4112; 341 829 859 рублей 38 копеек в
отношении помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4113; 1 380 818 444
рублей 77 копеек в отношении помещения с кадастровым номером
77:05:0005006:4114 и арендатором земельного участка с кадастровым номером
77:05:0005004:21, кадастровая стоимость которого по результатам государственной
кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года установлена в размере
1 148 109 122 рублей 16 копеек.

Поскольку общество является собственником нежилых помещений,
несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости
кадастровой стоимости объектов их рыночной стоимости нарушает права

административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В свою очередь несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, поскольку её размер также исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель АО «Комплект» по доверенности Селиверстов И.В. в судебном заседании представил ходатайство об уточнении заявленных требований; просил установить кадастровую стоимость нежилых помещений и земельного участка в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Бороухин Н.В. в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления 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 рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежат на праве собственности нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:05:0005006:4111, 77:05:0005006:4112, 77:05:0005006:4113, 77:05:0005006:4114, в отношении которых утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2016 года в размере 693 959 267 рублей 55 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4111; 710 063 817 рублей 49 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4112; 341 829 859 рублей 38 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4113; 1 380 818 444 рублей 77 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4114, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 11-14) и выписками из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 28-31).

Административный истец также является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21 (договор аренды – т. 1, л.д. 15-27). По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21 по состоянию на 1 января 2016 года составила 1 148 109 122 рублей 16 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 32).

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 спорных помещений уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Также административный истец 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» уплачивает арендную плату за земельный участок, расчет которой производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимого имущества влияют на права и обязанности АО «Комплект» как плательщика налога и арендатора.

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.

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 спорных объектов недвижимого имущества и 14 декабря 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

11 января 2018 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, № 51-1007/2018 административному истцу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости земельного участка и нежилых помещений (т. 1, л.д. 33-36), в связи с чем АО «Комплект» обратилось в суд с настоящим административным иском.

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.

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 «Комплект» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений и земельного участка представило в суд ранее направлявшиеся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчеты от 5 декабря 2017 года № АО-727-104-476/17, № АО-726-104-475/17, № АО-728-104-477/17, № АО-729-104-478/17, № АО-725-104-479/17 об определении рыночной стоимости нежилых помещений и земельного участка, подготовленные по заданию заявителя ООО «Атлант Оценка», в которых по состоянию на 1 января 2016 года

определена рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4111 в размере 380 971 198 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4112 – в размере 318 282 096 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4113 – в размере 180 827 158 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4114 – в размере 666 990 107 рублей и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21 – в размере 420 398 620 рублей.

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).

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. 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.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленных в материалы дела отчетов судом по ходатайству административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке рыночной стоимости нежилых помещений и земельного участка, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4111 по состоянию на 1 января 2016 года составляет 409 841 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4112 – 321 445 000, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4113 – 182 528 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4114 – 705 662 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21 – 545 993 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленные заявителем отчеты об оценке рыночной стоимости спорных объектов, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчетов, подготовленных ООО «Атлант Оценка», и достоверности определенной в них рыночной стоимости объектов оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилых помещений и земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд учитывает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2016 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений и земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 3, л.д. 227-236) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что АО «Комплект» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорных объектов. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

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 нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0005006:4111, 77:05:0005006:4112, 77:05:0005006:4113, 77:05:0005006:4114 и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21 должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов.

С учетом того, что административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 14

МО
ГОРС
пронумерова
печатью
подпись

декабря 2017 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2017 года.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4111 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 409 841 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4112 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 321 445 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4113 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 182 528 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0005006:4114 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 705 662 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:21 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 545 993 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 14 декабря 2017 года. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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

подпись

В.А. Полыга

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«08» 08 20 18 года
Подлинный документ подшит в деле
32-1234/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
08 09 20 18 года

Копия верна
Судья
Секретарь
«08» 09 20 18 года