

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

8 июня 2018 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Кривич Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-1595/2018 по административному исковому заявлению акционерного общества «Швабе» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «Швабе» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого здания общей площадью 16477,7 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 по адресу: г.Москва, пр-кт Мира, д.176, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 1403620726 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником указанного нежилого здания и не согласен с его кадастровой стоимостью, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организаций. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 12 декабря 2017 г. №АО-744-105-487/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка». Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 24 января 2018 года №51-6291/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец акционерное общество «Швабе» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 16477,7 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 по адресу: г.Москва, пр-кт Мира, д.176, в размере его рыночной стоимости, равной 1427806000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

В судебном заседании представитель административного истца акционерного общества «Швабе» - Балакирев А.И., действующий по доверенности поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении к нему.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы – Апрелов С.А., действующий по доверенности, возражал против удовлетворения заявленных административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства извещен. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ

неявка представителя не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчиков, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом, спорное нежилое здание общей площадью 16477,7 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 по адресу: г.Москва, пр-кт Мира, д.176, принадлежит на праве собственности административному истцу, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении указанного спорного нежилого здания определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» установлена кадастровая стоимость нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 года в размере 2426279698 руб. 40 коп.

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости нежилого здания и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 26 декабря 2017 г. заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 24 января 2018 года №51-6291/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ) 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. При этом в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. 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.

На основании изложенного суд считает обоснованными доводы административного истца о том, что утвержденные постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №790-ПП результаты определения кадастровой стоимости спорного нежилого здания напрямую затрагивают его права и обязанности, поскольку административный истец, будучи собственником, является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорного объекта недвижимого имущества, налоговая база которого определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода. При этом суд учитывает Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2014 г. №1555-О, согласно которому налогоплательщик не лишен права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном её рыночной стоимости, также как и права оспаривать в целях защиты своих интересов

недостовверные результаты определения кадастровой стоимости недвижимого имущества, ему принадлежащего.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение административного истца в суд с настоящим административным иском является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден. Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у административного истца права на обращение в суд с настоящим административным иском основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого здания равной его рыночной стоимости, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьями 11, 12, 24.18 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ законодатель, при введении государственной кадастровой оценки объекта оценки для целей налогообложения, предусматривает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки 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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 г. При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г., утвержденные постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП, административный истец представил суду отчет об оценке от 12 декабря 2017 г. №АО-744-105-487/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка». В ходе рассмотрения дела по ходатайству административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением Московского городского суда от 13 марта 2018 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 20 апреля 2018 г. №2018-01/291, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В.:

отчет об оценке от 12 декабря 2017 г. №АО-744-105-487/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 16477,7 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 по адресу: г.Москва, пр-кт Мира, д.176, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 1427806000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного нежилого здания, равной его рыночной стоимости в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Апрелов С.А. в судебном заседании оспаривал вывод оценочной судебной экспертизы относительно размера рыночной стоимости объекта недвижимости, указывая о достоверности кадастровой стоимости. При этом административные ответчики, заинтересованные лица и их представители не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы административные ответчики суду не заявили. Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 20 апреля 2018 г. №2018-01/291, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и

расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является оценщиком, имеет высшее экономическое образование, прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность», подтверждается свидетельством о повышении квалификации регистрационный номер 0179; имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом к оценке эксперту СПО №000499-001 от 31 мая 2016 г.; является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» и включен в реестр оценщиков 21 марта 2011 г. за регистрационным номером 1073.77, что подтверждается свидетельством от 21 марта 2011 г. №01073; работает в обществе с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса», стаж работы в оценочной деятельности - 8 лет; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 20 апреля 2018 г. №2018-01/291 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 12 декабря 2017 года №АО-744-105-487/17, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 года в размере 1427806000 руб., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требование административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого здания общей площадью 16477,7 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 по адресу: г.Москва, пр-кт Мира, д.176, в размере его рыночной стоимости, равной 1427806000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г., является законным и подлежит удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве является 26 декабря 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого здания для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого здания, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости нежилого здания на основании решения 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 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success



РЕШИЛ:

Административное исковое заявление акционерного общества «Швабе» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 16477,7 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 по адресу: г.Москва, пр-кт Мира, д.176, в размере его рыночной стоимости, равной 1427806000 (один миллиард четыреста двадцать семь миллионов восемьсот шесть тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Датой обращения акционерного общества «Швабе» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 26 декабря 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого здания, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0023001:1012 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского
городского суда

подпись

Н.Ю. Севастьянова



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success