

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 апреля 2019 года

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

г. Москва
Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе Судьи Дорохиной Е.М., при секретаре Ходукиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-3а-679/2019 по административному иску АО «ЛЮКС» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0014005:14644 и нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4243 равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в суммах соответственно 341 683 162 руб., 1 540 644 334 руб. и 251 256 568 руб., указывая, что является арендатором земельного участка и собственником объектов капитального строительства и заинтересован в уменьшении арендных и налоговых платежей, исчисляемых от их кадастровой стоимости.

В судебном заседании представитель административного истца представил уточненное заявление, где просил установить кадастровую стоимость принадлежащих его доверителю объектов спорных объектов равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы. Представитель Правительства Москвы, одновременно представляющий интересы Департамента городского имущества города Москвы, иск не признал, поддержал ранее представленные письменные возражения, где указал на отсутствие оснований к изменению кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Выслушав явившихся лиц и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС 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, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС 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.

Как следует из представленных документов, административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9, расположенного

по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, владение 4 корпус 1, а также собственником объектов капитального строительства - нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0014005:14644, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, дом 4 корпус 1 и нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4243, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 31А строение 1, что подтверждено представленным договором аренды и копиями свидетельств о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 10-43). Кадастровая стоимость указанных выше объектов была определена по состоянию соответственно на 01.01.2018 г. в суммах соответственно 615 185 129,44 руб., 2 775 828 219,03 руб. и 411 609 016,913 руб., утверждена распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 г. № 40557 и сведения об указанной кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости 09.01.2019 г. (л.д. 44-46, т. 1).

Из положений абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности истца; принадлежащее истцу недвижимое имущество является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости объектов.

Приведенные выше результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости просит пересмотреть административный истец, при этом 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.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, 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.

Аналогичные положения предусмотрены ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки, - тогда как никакая сделка, предметом которой бы являлся принадлежащий истцу объект недвижимости, в настоящем случае не

заключается, а целью установления иной кадастровой стоимости объекта является регулирование вопросов налогообложения, - не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости объекта, равной его рыночной стоимости.

Судом учитывается, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует; от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего, положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что рассматриваемое административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектами недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащих ему объектов для целей пересмотра утвержденной в отношении них кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении таких объектов недвижимости кадастровой стоимости, равной их рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало бы права и законные интересы собственника, как плательщика соответствующего налога.

Приведенные в письменных возражениях доводы представителя Правительства Москвы и ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости здания и внесения его в ЕГРН в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ.

Ссылки представителя Правительства г. Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости внесены в ЕГРН органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим, установление кадастровой стоимости объекта

недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки 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 названную кадастровую стоимость, истец в подтверждение своих доводов представил составленные ООО «Гилберт Инвест» отчет № ГИ-004/19 от 22.01.2019 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, владение 4 корпус 1 и нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0014005:14644, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, дом 4 корпус 1, а также отчет и № ГИ-005/19 от 16.01.2019 г. об оценке рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4243, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 31А строение 1, согласно которым, таковая по состоянию соответственно на 01.01.2018 г. составляет суммы, указанные в первоначально поданном исковом заявлении.

Положения ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные пояснения, в которых указали на недостатки представленного административным истцом отчета об оценке, выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 23 Постановления 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», 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 связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в представленном административным истцом отчете об оценке от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».

Согласно выполненному указанным экспертным учреждением заключению судебной оценочной экспертизы № 11/03/2019-ЭЗ, представленный административным истцом отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0014005:14644 и нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4243 по состоянию на 01.01.2018 г. составляет соответственно 426 763 000 рублей, 1 703 516 000 рублей и 293 388 000 рублей.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всем имеющимся в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что названное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности. Таким образом, данное доказательство отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, что подтверждено приложенными к экспертному заключению полисом страхования и свидетельством о членстве саморегулируемой организации оценщиков, то есть указанные требования закона соблюдены.

В связи с этим, а также с учетом отсутствия у сторон замечаний в отношении порядка проведения экспертного исследования, включая подбор и оценку аналогов, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной оценочной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения суда.

С учетом изложенного, и принимая во внимание, что доводы административного истца о существенном превышении кадастровой стоимости находящихся в его владении объектов недвижимости нашли свое подтверждение, - заявленные им уточненные требования об установлении кадастровой стоимости в размере менее учтенного в Едином государственном реестре недвижимости, также подлежат удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, а также п. 4 ст. 18 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-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.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0014005:14644 и нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4243 было подано в суд 31.01.2019 г., то, в соответствии с приведенными выше правилами 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, т.е. с 01.01.2019 г., и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд



РЕШИЛ:

Заявленные требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость перечисленных ниже объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2018 года, в следующих суммах:

- земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, владение 4 корпус 1 – в сумме 426 763 000 рублей;

- нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0014005:14644, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, дом 4 корпус 1 – в сумме 1 703 516 000 рублей;

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4243, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 31А строение 1 – в сумме 293 388 000 рублей.

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

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2019 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных выше объектов считать 31 января 2019 года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья Московского городского суда

Е.М. Дорохина

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«26» июля 2019 года
Подлинный документ подшит в деле
39-679/19 находится в
Московском городском суде
Судья: *Е.М. Дорохина*
Секретарь: *Жаров*
«02» июля 2019 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья _____
Секретарь *Жаров*
«02» июля 2019 года



