

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 февраля 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего
судьи Лебедевой И.Е.

при секретаре Давтян М.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-652/2020 по административному исковому заявлению ООО «Пролетарский-Б» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

УСТАНОВИЛ:

ООО «Пролетарский-Б» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просило по состоянию на 01.01.2018 год установить кадастровую стоимость в размере рыночной в отношении следующих объектов недвижимости: нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1024, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Пролетарский д.2а; нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1028, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Борисовский вл. 46а ; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Пролетарский влд.2а.

В обоснование требований истец указал на то, что является собственником нежилых зданий и арендатором земельного участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости данных объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права истца, как плательщика налога на имущество и арендной платы, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

В подтверждение своих требований истцом представлены отчеты об оценке рыночной стоимости.

Представитель административного истца Старостина Е.Д. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости, определенной экспертом.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы Кристиан С.Э. представила возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы, с требованиями административного истца не согласилась.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенным надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, об отложении рассмотрения дела не просил.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0005004:1024, расположенное по адресу: г. Москва, пр-кт Пролетарский д.2А и нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0011005:1028, расположенное по адресу: г.Москва, проезд Борисовский, вл. 46а;

Также истец является арендатором земельного участка: с кадастровым номером 77:05:0005004:258, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Пролетарский влд.2а (л.д. 16-17 Т.1).

В отношении указанного недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2018 года установлена кадастровая стоимость.

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 спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Как разъяснено в п.6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимости влияют на права и обязанности административного истца, как плательщика налога и арендной платы.

В соответствии со ст. 24.18 Федеральный закон от 29.07.1998 N 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, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Пользуясь предоставленным правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, административный истец обратился с настоящим административным исковым заявлением в суд, предоставив в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой объекта недвижимости отчеты ООО «Макслайн».

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 представленного в материалы дела отчета судом проведена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Московский кадастровый центр».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке рыночной стоимости, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1024 определена экспертом в размере 87 989 000 рублей без учета НДС; рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1028 - в размере 28 573 000 рублей без учета НДС; земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 в размере 127 368 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Максилайн» и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта 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 ООО «Максилайн» нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, в связи с чем, данный отчет не принимается судом, в качестве доказательства рыночной стоимости объекта оценки.

Возражая против результатов судебной экспертизы, сторона административного ответчика ссылается на то, что объекты-аналоги не соответствуют объектам исследования по площади (сравнительный подход); отсутствует корректировка на наличие исходно-разрешительной документации в рамках сравнительного подхода, не был проведен анализ использования объекта исследования на дату оценки, а также некорректно вычтен НДС.

Данные нарушения, по мнению административного ответчика, привели к искажению рыночной стоимости объекта оценки и являются основанием для проведения по делу повторной судебной оценочной экспертизы.

Проанализировав предоставленное заключение эксперта, предоставленный ответчиком анализ данного заключения, а также письменные пояснения эксперта Чудаковой Е.И., судом отклоняются доводы ответчика о необходимости проведения по делу повторной судебной оценочной экспертизы в связи со следующим.

Так доводы административного ответчика о том, что объекты-аналоги не соответствуют объектам исследования по площади и не могут быть использованы в качестве аналогов при осуществлении оценки, судом отклоняются, поскольку экспертом произведена корректировка объектов аналогов «на площадь», коэффициент вариации при применении корректировки составил 15,2 %, что указывает на то, что выборка является однородной объекту исследования и может быть использована при оценке.

Наличие исходно-разрешительной документации в рамках сравнительного подхода эксперт не счел ценообразующим фактором. Также эксперт не счел необходимым анализировать заключенные собственником договоры аренды, посчитав, возможным произвести расчет исходя из функционального использования объектов. Доказательства, свидетельствующие о том, что примененная экспертом методика расчета, привела к искажению рыночной стоимости объектов оценки, предоставлены не были.

В свою очередь доводы относительно выделения в составе рыночной стоимости НДС устранены в дополнительных пояснениях эксперта, согласно которым рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1024 определена экспертом в размере 103 827 000 рублей; рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1028 - в размере 33 716 000 рублей.

Анализируя заключение эксперта Чудаковой Е.И. и предоставленный ею расчет рыночной стоимости объектов оценки без анализа на величину НДС, суд приходит к следующему.

Для целей Закона об оценочной деятельности 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 (статья 3 Закона об оценочной деятельности).

Требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности (статья 20 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии с пунктом 4 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 (далее - ФСО N 2), результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Согласно пункту 5 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 297 (далее - ФСО N 1), стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО N 2, в пункте 5 которого указана и рыночная стоимость.

Итоговая величина стоимости в пункте 6 ФСО N 1 определена как стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (пункт 4 ФСО N 2).

Под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или)

муниципальных образований (пункт 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ)).

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен. Рыночная цена определяется с учетом положений, предусмотренных пунктами 4 - 11 статьи 40 НК РФ. При этом учитываются обычные при заключении сделок между независимыми лицами надбавки к цене или скидки (пункт 1 статьи 40 НК РФ).

Налог на добавленную стоимость исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, а при раздельном учете - как сумма налога, полученная в результате сложения сумм налогов, исчисляемых отдельно как соответствующие налоговым ставкам процентные доли соответствующих налоговых баз (пункт 1 статьи 166 НК РФ).

Пунктом 1 статьи 154 НК РФ предусмотрено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 названного кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. В свою очередь, реализация объектов недвижимости по рыночной стоимости является объектом налогообложения и в этом случае налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 НК РФ. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых нежилых зданий наиболее правильно сделано экспертом при определении рыночной стоимости без анализа на величину НДС и полагает возможным положить в основу решения об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий расчет, выполненный экспертом в дополнительных пояснениях.

В свою очередь рыночная стоимость земельного участка определяется судом на основании судебного заключения, поскольку оно содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости оцениваемых объектов и соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности", федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2018 года должна быть установлена в размере определенном в экспертном заключении и дополнениях к нему, а именно в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1024 в размере 103 827 000 (сто три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей; в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0011005:1028 в размере 33 716 000 (тридцать три миллиона

семьсот шестнадцать тысяч) рублей; в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 в размере 127 368 000 (сто двадцать семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей. Основания для проведения повторной экспертизы суд не усматривает.

Доводы административного ответчика о том, что для спорного земельного участка рыночная стоимость не может быть установлена, поскольку продажа государственного земельного участка собственнику расположенных на нем зданий является нормативно-установленной, а также, что административный истец своими требованиями оспаривает право собственника земельного участка на установление арендной платы за его пользование, которая для земель государственного фонда относится к категории регулируемых цен, противоречат приведенным выше разъяснениям, изложенным в п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, в связи с чем, судом отклоняются.

Доводы ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости объектов недвижимости и внесения ее в Единый государственный реестр недвижимости 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. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд 05.08.2019 года.

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

Р Е Ш И Л:

Установить по состоянию на 01.01.2018 год кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005005:1024, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Пролетарский д.2а в размере его рыночной стоимости равной 103 827 000 (сто три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей;

нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0011005:1028, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Борисовский вл. 46а в размере его рыночной стоимости равной 33 716 000 (тридцать три миллиона семьсот шестнадцать тысяч) рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Пролетарский влд.2а в размере его рыночной стоимости равной 127 368 000 (сто двадцать семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 05.08.2019 г.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, действуют до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского городского суда

Лебедева И.Е.



Исполнено и отправлено
печатью Т. Истре
Судья

