

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

24 ноября 2020 года

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

г.Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,
при секретаре Дмитришиной А.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-4585/2020
по административному исковому заявлению ООО «КАСКАД» к Департаменту
городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилых
помещений, равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

УСТАНОВИЛ:

ООО «КАСКАД» обратились в Московский городской суд с административным
исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об
установлении кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости по состоянию на 1
января 2018 года нежилых помещений, расположенных в одном здании по адресу:
г.Москва, пл. Славянская, д.2/5, стр.5, в частности:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1859 в размере 51908630 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1860 в размере 451289032 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является
собственником нежилых помещений и не согласен с 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 10
августа 2020 года №МЛ-011/20, подготовленный оценщиком ООО «Максилан».

В ходе рассмотрения дела административный истец ООО «КАСКАД» подало
дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит
установить кадастровую стоимость, равную рыночной стоимости по состоянию на 1
января 2018 года, в отношении нежилых помещений, расположенных в одном здании по
адресу: г.Москва, пл. Славянская, д.2/5, стр.5, в частности:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1859 в размере 90407000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1860 в размере 471860000 руб.

В судебном заседании представитель административного истца ООО «КАСКАД»
Шейкина М.М. поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в
административном исковом заявлении и дополнении к нему.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества
города Москвы – Есин И.С. возражал против удовлетворения заявленных
административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую
стоимость.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не
явился, о месте и времени судебного разбирательства извещены. 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 лиц, участвующих в деле, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Положения частей 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, спорные нежилые помещения принадлежат на праве собственности административному истцу, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

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 помещения определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода.

Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557 в отношении спорных нежилых помещений утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 г.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке 10 августа 2020 года №МЛ-011/20, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн». В ходе рассмотрения дела на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 16 сентября 2020 года по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 23 октября 2020 года №584/2020, проведенной экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В.:

1). Отчет об оценке от 10 августа 2020 года №МЛ-011/20, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн», не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

2). Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года нежилых помещений, расположенных в одном здании по адресу: г.Москва, пл. Славянская, д.2/5, стр.5, составляет в частности:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1859 в размере 90407000 руб.;

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1860 в размере 471860000 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 спорных нежилых помещений в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика не согласился с выводами эксперта относительно размера рыночной стоимости нежилых помещений, предоставил письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы и заявил ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы. На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 24 ноября 2020 г. отказано в назначении по делу повторной оценочной судебной экспертизы, ввиду отсутствия для её назначения правовых оснований.

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 23 октября 2020 года №584/2020, подготовленное экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.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 объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости объектов недвижимости 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.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Рассмотрев письменные замечания административного ответчика, письменные ответы эксперта, суд приходит к выводу о необоснованности замечаний по следующим основаниям.

В заключении экспертом проанализированы объект исследования и объекты-аналоги относительно их количественных и качественных характеристик. Как пояснил эксперт и

указано в заключении, исследуемое здание 1996 года постройки, в нем отсутствует центральная система кондиционирования, современная система пожарной безопасности. Вследствие этого эксперт обоснованно подобрал объекты-аналоги по совокупности характеристик: местоположение, удаленность от метро, тип объекта, состояние отделки, площадь и пр. По своим количественным и качественным характеристикам объект исследования относится к классу здания «В». Принятые экспертом объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим количественным и качественным характеристикам. В отношении объектов-аналогов введены необходимые корректировки. Методология оценки экспертом не нарушена. В рамках доходного подхода при расчете потенциального валового дохода, приносимого объектами недвижимости в качестве доходоприносящих площадей, эксперт обоснованно исходил из того, что в зданиях сдаются блоки помещений в рамках арендопригодной площади, которая включает в себя плату за пользование вспомогательными помещениями «коридорный коэффициент». Величина операционных расходов состоит из эксплуатационных (переменных), которые в свою очередь включают в себя коммунальные платежи, и постоянных расходов (страхование, налоги на имущество, арендная плата за землю и т.п.), поэтому данные расходы определяются на общую площадь объекта исследования и оплачиваются собственником здания. При этом в силу пункта 11 ФСО №7 эксперт не обязан производить анализ фактических арендных ставок в рамках доходного подхода, поскольку арендные ставки по объекту исследования не всегда соответствуют рыночным данным. Функциональное назначение объекта оценки определено экспертом на основании технической документации и проведенного осмотра. Полученная величина рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного и доходного подходов соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве в рассматриваемом сегменте на дату оценки, что подтверждается анализом фактических данных о ценах сделок и предложений, приведенным в заключении. Информация в отношении объектов-аналогов указана в экспертном заключении, в подтверждении информации приложены скриншоты предложений. Приведенные в замечаниях административным ответчиком предложения коммерческой недвижимости не сопоставимы с объектом оценки по своим ценообразующим факторам и дате оценки, в предложениях не учитываются необходимые корректировки. Необходимо учитывать, что эксперт при определении рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости учитывает его количественные и качественные характеристики, применяет к объектам-аналогам соответствующие корректировки. Поэтому сравнивать полученный результат со средней стоимостью нежилого помещения, полученный без учета индивидуальных характеристик объекта недвижимости, является некорректным. В ходе рассмотрения дела со стороны административного ответчика не предоставлено экспертное заключение об определении рыночной стоимости нежилых помещений по состоянию на 1 января 2016 года.

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по

поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее экономическое образование кандидат экономических наук, прошел профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000156-1 от 25 сентября 2017 года; является членом саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 001091 от 3 октября 2007 года; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована; стаж работы в оценочной деятельности более 21 года, является генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС».

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, определенной в оценочной судебной экспертизе.

Положения части 4 статьи 18 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, в котором в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В соответствии с пунктом 15 статьи 378.2, пунктом 1.1 статьи 391, пунктом 2 статьи 403 Налогового кодекса РФ, в редакции Федерального закона от 3 августа 2018 г. №334-ФЗ, кадастровая стоимость, измененная на основании решения суда об установлении рыночной стоимости объекта налогообложения, принятого после 1 января 2019 года (в том числе по искам/заявлениям, поданным до 1 января 2019 года), и внесенная в Единый государственный реестр недвижимости, будет учитываться при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденные распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557, применяются с 1 января 2019 года. Датой обращения административного истца в суд с административным иском является 28 августа 2020 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилых помещений по состоянию на 1 января 2018 года применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2020 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки; а для целей налогообложения применяется с 1 января 2019 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости

сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости 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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «КАСКАД» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость, равную рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, в отношении нежилых помещений, расположенных в одном здании по адресу: г.Москва, пл. Славянская, д.2/5, стр.5, в частности:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1859 в размере 90407000 руб.;

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001014:1860 в размере 471860000 руб.

Датой обращения ООО «КАСКАД» в суд с административным исковым заявлением об оспаривании кадастровой стоимости считать 28 августа 2020 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых помещений в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

Судья Московского
городского суда

Н.Ю. Севастьянова



