

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

16 сентября 2020 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Маньковой А.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-695/2020 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Фирма Пангея» к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости объекта недвижимости соответствующей рыночной,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Фирма Пангея» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости в размере рыночной нежилого здания общей площадью 1 552,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0001015:6267, расположенного по адресу: г. Москва, Загородное шоссе, дом 7, корпус 5, строение 1, в размере 65 967 668 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником указанного объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке №ГИ-072/19, подготовленный ООО «Гилберт Инвест».

В судебное заседание от представителя административного истца поступило заявление об уточнении исковых требований на основании выводов дополнительной судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы просил в удовлетворении требований отказать, представил письменные возражения относительно выводов судебных оценочных экспертиз, заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился извещен надлежащим образом, направили заявления о рассмотрении дела в отсутствие.

С учетом надлежащего извещения сторон по делу о времени и месте судебного разбирательства по делу, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав представителей явившихся сторон, исследовав письменные материалы дела, суд считает искиваемые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и 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 суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении

судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена его кадастровая стоимость.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания общей площадью 1 552,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0001015:6267, расположенного по адресу: г. Москва, Загородное шоссе, дом 7, корпус 5, строение 1.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

В отношении указанного нежилого здания по состоянию на 1 января 2018 года утверждена кадастровая стоимость в размере 132 334 600 руб. 49 коп.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №ГИ-072/19, подготовленный ООО «Гилберт Инвест», согласно которому по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 65 967 668 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а в случае несоответствия вопрос о рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года, а также дополнительная судебная оценочная экспертиза, проведение которых поручено ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №ГИ-072/19, подготовленный ООО «Гилберт Инвест», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно выводов дополнительной судебной оценочной экспертизы по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 1 552,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0001015:6267, расположенного по адресу: г. Москва, Загородное шоссе, дом 7, корпус 5, строение 1, определена в размере 93 568 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключения судебных оценочных экспертиз в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что судебная оценочная экспертиза в части ответа на вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, и дополнительная экспертиза соответствуют требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечают требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Выводы эксперта в указанной выше части не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования. Исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объекта экспертизы, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания при проведении дополнительной экспертизы полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован.

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что величина рыночной стоимости не зависит от особенностей налогообложения НДС, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. Таким образом, расчет рыночной стоимости в заключении проводился в соответствии с законодательством об оценочной деятельности безотносительно от величины НДС.

В заключениях приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключения судебных экспертиз подготовлены экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

В опровержении представленных административным ответчиком возражений относительно выводов дополнительной экспертизы экспертом даны подробные письменные пояснения, с которыми нет оснований не согласиться.

Довод о том, что экспертом не затребованы действующие договоры аренды, что привело к недостоверным результатам определения рыночной стоимости, является несостоятельным, поскольку существующая рыночная информация по условиям аренды аналогичных типичных объектов широко представлена в источниках, используемых экспертами, и достаточна для определения арендной ставки. Использование именно указанной информации снижает влияние субъективных факторов, возникающих между арендатором и собственником объекта недвижимости.

Кроме того, административным ответчиком не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что используемая в расчетах в рамках доходного подхода величина арендной ставки не соответствует рыночным данным.

Судом отклоняются доводы административного ответчика о необходимости использования для расчета потенциального валового дохода всей площади объекта недвижимости, поскольку в соответствии с пунктом 23 ж ФСО-7 «Оценка недвижимости», возможность применения которого при производстве экспертизы сторонами не оспаривалась, «для недвижимости, которую можно сдать в аренду в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи». То есть в соответствии с этим пунктом для расчета потенциального валового дохода используются арендные ставки аналогов, полученные при учете только арендопригодной площади. Потери, возникающие у собственника от невозможности сдать помещения лестниц, лифтов, технического назначения и т.п., собственник объекта недвижимости компенсирует двумя возможными вариантами: либо учитывает при определении ставки аренды для арендопригодной площади объекта, либо устанавливает повышающий коэффициент к данной арендной ставке. Содержание объявлений о сдаче в аренду помещений объектов-аналогов не содержит указание на взимание каких-либо дополнительных платежей и повышающих коэффициентов помимо арендной платы за сдаваемую в аренду площадь, что значит, что ставка уже включает в себя некую компенсацию потерь от невозможности сдать неарендопригодную площадь в аренду. Такой подход, по мнению суда, является правильным, а потому экспертом обоснованно не принимаются для расчета вспомогательные площади.

Корректировка на местоположение определялась экспертом на основании данных подтвержденных источников информации. Указанная корректировка учитывает различия в расположении объекта недвижимости по округам города Москвы, а также учитывает удаленность объекта недвижимости от центра города. Таким образом, дополнительно учитывать корректировку на удаленность от центра города не требуется, поскольку она будет дублировать корректировку на местоположение, что приведет к искажению рыночной стоимости объекта недвижимости.

В этой связи, суд считает, что позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого здания в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов суду представлено не было, в связи с чем, а также в связи с отсутствием противоречий между исследовательской частью и выводами эксперта в дополнительной экспертизе, не имелось установленных частью 2 статьи 83 КАС РФ оснований для назначения повторной судебной оценочной экспертизы.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения дополнительной судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания, указанного выше, на основании выводов дополнительной судебной оценочной экспертизы.

На основании положений статьи 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 подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 17 июня 2019 года.

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

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Фирма Пангея» к Департаменту городского имущества города Москвы удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года на период с 1 января 2019 года и до утверждения кадастровой стоимости, определенной в рамках очередной государственной кадастровой оценки, кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилого здания общей площадью 1 552,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0001015:6267, расположенного по адресу: г. Москва, Загородное шоссе, дом 7, корпус 5, строение 1, в размере 93 568 000 руб.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Фирма Пангея» с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 17 июня 2019 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания.

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

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева



МОС
ГОРО,
прону
печать
Судья

