

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

21 мая 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего
судьи Лебедевой И.Е.
при помощнике Давтян М.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-550/2020 по административному исковому заявлению Локтаева Сергея Викторовича, Локтаевой Аллы Юрьевны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

УСТАНОВИЛ:

Локтаев С.В., Локтаева А.Ю. обратились в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просили по состоянию на 01.01.2018 год установить кадастровую стоимость нежилого здания кадастровый номер 77:01:0001061:1010 и земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001061:12 в размере их рыночной стоимости.

В обоснование требований указали на то что являются собственниками и арендаторами указанных объектов недвижимости, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости данных объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права истцов, как плательщиков налога на имущество и арендной платы, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

В подтверждение своих требований истцами представлен отчет об оценке рыночной стоимости.

Административные истцы Локтаев С.В., Локтаева А.Ю., административный ответчик Департамент городского имущества города Москвы, а также заинтересованные лица Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, ОАО «МГТС» в судебное заседание представителей не направили, просили рассмотреть дело в свое отсутствие. При этом от административных истцов поступили уточненные иски, в которых истцы просили установить кадастровую стоимость в размере, определенном в заключении эксперта Астраханцева Г.В.

Суд, в открытом судебном заседании исследовав материалы дела, приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что административным истцам Локтаеву С.В., Локтаевой А.Ю. принадлежит на праве долевой собственности нежилое здание площадью 2153,8 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 14 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001061:1010.

Также истцам на правах аренды принадлежит земельный участок площадью 440 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, влд. 14 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001061:12. Также на данном участке расположен объект недвижимости, принадлежащий ОАО «МГТС».

В отношении указанного недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2018 год ДГИ г. Москвы установлена кадастровая стоимость.

Административные истцы в силу требований главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона г. Москвы от 19.11.2014 N 51 "О налоге на имущество физических лиц" являются плательщиками налога на имущество и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивают налоговые платежи, исходя из их 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.

Согласно п. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» размер ежегодной арендной платы за земельные участки, указанные в части 1 настоящей статьи, устанавливается на основании кадастровой стоимости или рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимости влияют на права и обязанности административных истцов, как плательщиков налога и арендной платы.

В соответствии с п. 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).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, административные истцы обратились с настоящим административным иском заявлением в суд, предоставив в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости отчет ООО «Максилайн».

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 «Экспертно-правовое бюро».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости, представленный административными истцами, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания кадастровый номер 77:01:0001061:1010 определена в размере 385 927 000 рублей, рыночная стоимость земельного участка определена в размере 47 745 000 рублей.

Оспаривая заключение эксперта административный ответчик ДГИ г. Москвы указывает на то что не проведена идентификация объекта оценки на дату исследования; не произведен анализ договоров аренды, величина операционных расходов не очищена от платы за землю, корректировки на наличие ГПЗУ и коммуникаций не обоснованы; цены объектов аналогов ниже рыночных, в рамках сравнительного подхода цены аналогов очищены от НДС.

Доводы о наличии в экспертном заключении анализа рыночной стоимости на величину НДС суд счел заслуживающими внимания в связи со следующим.

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.

Эксперт Семизаров А.Е. в целях устранения данного нарушения предоставил письменные пояснения, в которых произвел расчет рыночной стоимости объектов оценки без выделения в составе рыночной стоимости НДС.

Согласно предоставленному расчету рыночная стоимость нежилого здания кадастровый номер 77:01:0001061:1010 определена в размере 420 187 000 рублей, рыночная стоимость земельного участка определена в размере 47 745 000 рублей.

Вместе с тем из дополнительного расчета эксперта Семизарова А.Е. видно, что эксперт проводил арифметические действия, уменьшая на величину НДС рыночную стоимость объектов аналогов (л.д. 2 дополнений, Таблица №1). В результате данных действий эксперт в расчетах использовал рыночную стоимость объектов очищенную на НДС, что противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Кроме того в рамках дополнительного расчета рыночная стоимость улучшений рассчитанная методом сравнительного подхода без анализа на величину НДС является точно такой же что и в экспертном заключении - 428 857 714 рублей. (л.д. 60-61 заключения эксперта). В свою очередь при расчете в рамках дополнения итоговой стоимости в процессе согласования результатов экспертом в рамках сравнительного подхода использовалась совершенно другая сумма - 513 357 317 рублей. Расчет данной суммы экспертом не приведен.

Согласно подпункту «и» пункта 8 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Отсутствие описания последовательности определения суммы в 513 357 317 рублей лишает суд возможности понять логику процесса оценки, в том числе проверить правильность данного расчета на предмет арифметических ошибок.

Приведенные выше обстоятельства вызывают сомнения в обоснованности расчетов эксперта Семизарова А.Е. и являются основанием для проведения по делу повторной экспертизы, проведение которой поручено ООО «Московское городское бюро оценки и экспертизы».

Согласно заключению эксперта ООО «Московское городское бюро оценки и экспертизы» Астраханцева Г.В. отчет об оценке рыночной стоимости, представленный административным истцом, не соответствует требованиям

законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания кадастровый номер 77:01:0001061:1010 определена в размере 317 800 000 рублей, рыночная стоимость земельного участка определена в размере 51 700 000 рублей.

Оценивая заключение повторной судебной экспертизы и представленный истцами 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 объектов оценки.

Административный ответчик, не согласившись с результатами повторной экспертизы, указывает, что стоимость в рамках сравнительного подхода ниже рыночной, арендопригодная площадь рассчитана некорректно; договоры аренды не проанализированы.

Вместе с тем, приведенные ответчиком доводы опровергаются ответом эксперта Астраханцева Г.В. согласно которому экспертом проведен анализ рынка объектов офисной недвижимости, в результате которого определено среднее значение стоимости 130639-166098 рублей за квадратный метр, удельная стоимость зданий и помещений офисного назначения, находящаяся в диапазоне от 140 000 до 160 000 рублей за квадратный метр. Таким образом, удельная рыночная стоимость объекта оценки 147 553 рубля за квадратный метр соответствует рыночной стоимости. Кроме того, эксперт провел проверку приведенных ответчиком примеров более высокой рыночной стоимости, в результате чего выявил, что в настоящее время стоимость данных объектов не соответствует стоимости которая указана ДГИ г. Москвы.

Доводы о необходимости использования в расчетах общей площади объекта оценки, опровергаются пояснениями эксперта, который полагает, что при определении потенциального валового дохода методом прямой капитализации в расчете должна использоваться только площадь приносящая доход, к которой эксперт отнес площадь, которую возможно сдать в аренду. Расчет арендопригодной площади при помощи коэффициента, взятого из справочника, не является нарушением федеральных стандартов оценки.

Экспертом не проанализированы договоры аренды, так как фактическое использование объекта не всегда соответствует его эффективному использованию

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Экспертом выбран метод оценки в рамках применения избранных им подходов, логика определения ценообразующих факторов, их влияния на рыночную стоимость объектов оценки и применение соответствующих корректировок является понятной.

В то время как административным ответчиком каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, не представлено. Выводы судебного эксперта не опровергнуты и не опровергнуты, допустимых и достоверных доказательств, подтверждающих соответствие кадастровой стоимости указанной в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, рыночной стоимости данных объектов недвижимости не представлено.

Учитывая изложенное, основания для проведения по делу еще одной повторной экспертизы, суд не усматривает.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2018 год должна быть определена на основании заключения эксперта Астраханцева Г.В. в отношении нежилого здания кадастровый номер 77:01:0001061:1010 в размере 317 800 000 рублей, в отношении земельного участка в размере 51 700 000 рублей

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 – 30 июля 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 площадью 2153,8 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 14 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001061:1010 в размере рыночной стоимости равной 317 800 000 (триста семнадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей;

земельного участка площадью 440 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, влд. 14 стр.1, кадастровый номер 77:01:0001061:12 в размере рыночной стоимости равной 51 700 000 (пятьдесят один миллион семьсот тысяч) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 30.07.2019 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, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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.



Печать
Судья

