



6 июля 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полыги В.А., при секретаре Волковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «СНБ-ИНВЕСТ» об оспаривании кадастровой стоимости нежилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

ООО «СНБ-ИНВЕСТ» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0001024:1621; 77:09:0005014:4271; 77:09:0005014:4273, 77:09:0005014:4150, 77:09:0005014:4145, 77:09:0005014:4103.

В административном исковом заявлении общество просит установить кадастровую стоимость нежилых помещений в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Макслайн», по состоянию на 1 января 2018 года в размере 34 892 676 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0001024:1621, в размере 40 719 375 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4271, в размере 46 695 621 рубля в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4273, в размере 1 269 188 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4150, в размере 5 055 057 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4145, в размере 47 677 938 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4103.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанных нежилых помещений, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 71 055 214 рублей 08 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0001024:1621; 67 099 413 рублей 37 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4271, 81 875 891 рубля 16 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4273, 2 257 325 рублей 34 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4150, 8 333 293 рублей в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4145, в размере 83 502 707 рублей 46 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4103.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представитель ООО «СНБ-ИНВЕСТ» по доверенности Шейкина М.М. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить

кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Кодзокова А.Б. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях, возражала относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовала о назначении повторной экспертизы.

— Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежат на праве собственности нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:09:0001024:1621; 77:09:0005014:4271; 77:09:0005014:4273, 77:09:0005014:4150, 77:09:0005014:4145, 77:09:0005014:4103, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости (т. 1, л.д. 12-29). Сособственниками нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0005014:4150, 77:09:0005014:4145 являются заинтересованные лица Трутень И.Ф., Назарян Г.Р., Компания Шиффе С.А., ООО «Управляющая компания АСТ».

В отношении названных нежилых помещений установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 71 055 214 рублей 08 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0001024:1621; 67 099 413 рублей 37 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4271, 81 875 891 рубля 16 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4273, 2 257 325 рублей 34 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4150, 8 333 293 рублей в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4145, в размере 83 502 707 рублей 46 копеек в отношении помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4103 (выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости - т. 1, л.д. 30-35).

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 спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных нежилых помещений влияют на права и обязанности ООО «СНБ-ИНВЕСТ» как плательщика налога.

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 объектов недвижимости их рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена их кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений, административный истец 11 сентября 2019 года обратился с настоящим административным исковым заявлением в суд.

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.

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

ООО «СНБ-ИНВЕСТ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений были представлены отчеты, подготовленные ООО «Максилайн», в которых по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилых помещений определена в размере 34 892 676 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0001024:1621, в размере 40 719 375 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4271, в размере 46 695 621 рубля в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4273, в размере 1 269 188 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4150, в размере 5 055 057 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4145, в размере 47 677 938 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4103.

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 объектов недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки.

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 представленных в материалы дела отчетов судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Де-Юре Реал Эстейт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчеты об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0001024:1621 по результатам экспертизы по состоянию на 1 января 2018 года составляет 47 871 500 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4271 – 56 255 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4273 – 64 266 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4150 – 1 818 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4145 – 7 241 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4103 – 65 618 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленные заявителем отчеты об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений, 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 объектов 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 нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилых помещений в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Максилайн», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости нежилых помещений, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения административного ответчика экспертом ООО «Де-Юре Реал Эстейт» Кулифеевой Д.Г. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Эксперт пояснил, что провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил предложения сопоставимые с объектами исследования по ряду цеоннообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. Итоговая рыночная стоимость объектов, вопреки доводам административного ответчика, находится в пределах диапазона рыночных цен.

Эксперт указал, что стоимость помещений определяется исходя из цен аналогичных объектов, представленных на рынке, при этом анализ фактически заключенных договоров аренды не требуется.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

Не могут быть приняты во внимание иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной

экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Кулифеева Д.Г. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых объектов сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы представителя административного ответчика о том, что ООО «СНБ-ИНВЕСТ» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорных объектов. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:09:0001024:1621; 77:09:0005014:4271; 77:09:0005014:4273, 77:09:0005014:4150, 77:09:0005014:4145, 77:09:0005014:4103 должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2018 года.

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 – 11 сентября 2019 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0001024:1621, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 47 871 500 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4271 – в размере 56 255 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4273 – в размере 64 266 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4150 – в размере 1 818 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4145 – в размере 7 241 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0005014:4103 – в размере 65 618 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 11 сентября 2019 года.

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

Судья
Московского городского суда

подпись

В.А. Полыга



