

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 марта 2020 года

г. Москва

Howard Russia

Howard Russia

Howard Russia

Московский городской суд в составе судьи Дорохиной Е.М., при секретаре – помощнике судьи Сидорове В.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-795/2020 по административному исковому заявлению ООО «Лендлорд» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец 05.08.2019 г. обратился в Московский городской суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12595, 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598 и 77:03:0006013:12599, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Перовская, дом 61А в размере их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в соответствии с составленным ООО «Максилайн» отчетом № МЛ-021/19 от 06.04.2019 г., ссылаясь на то, что является их собственником, в связи с чем заинтересован в уменьшении налоговых платежей, размер которых исчисляется от их кадастровой стоимости.

После проведения судебной оценочной экспертизы представитель административного истца представил уточненное заявление, где просил установить кадастровую стоимость принадлежащих его доверителю объектов в размере их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в суммах согласно заключению судебной оценочной экспертизы, и в судебном заседании уточненное требование поддержал.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в суд явился, административный иск не признал, указав на несогласие с представленным истцом отчетом о рыночной стоимости здания, а также с заключением судебно-оценочной экспертизы в части определения ее величины.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещались надлежащим образом.

Выслушав представителя явившихся лиц и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ, стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ 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.

Как следует из представленных документов, истец являлся собственником нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12595, 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598 и 77:03:0006013:12599, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Перовская, дом 61А, кадастровая стоимость которых была определена по состоянию на 01.01.2018 г. распоряжением ДГИ г. Москвы от 29.11.2018 г. № 40557 руб. и

сведения об указанной выше кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (л.д. 12-16, т. 1).

Из положений абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности истца; принадлежащее истцу недвижимое имущество здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости объекта.

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право участников гражданского оборота на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статье 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Названными нормативными правовыми актами установлено, в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки, - тогда как никакая сделка, предметом которой бы являлся принадлежащий истцу объект недвижимости, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта является регулирование вопросов налогообложения, - не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости здания, равной его рыночной стоимости.

Судом учитывается, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует; от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего, положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что рассматриваемое административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектами недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ему объекта для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало бы права и законные интересы собственника, как плательщика соответствующего налога. Кроме того,

право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости прямо установлено законом, в частности, положениями главы 25 КАС РФ.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая учтенную в ЕГРН кадастровую стоимость объекта, истец в подтверждение своих доводов представил составленный ООО «Максилан» отчет № МЛ-021/19 от 06.04.2019 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12595, 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598 и 77:03:0006013:12599, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Перовская, дом 61А, согласно которому, их рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г. составляет суммы, указанные в первоначально поданном административном исковом заявлении.

Положения ст. 24.18 Федерального закона 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Департамент городского имущества города Москвы в ходе рассмотрения дела указал на недостатки представленного административным истцом отчета об оценке ввиду его несоответствия требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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 представленного истцом отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В ходе рассмотрения дела определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «ЭКСО» ТПП РФ.

Согласно выполненному указанным экспертным учреждением заключению судебной оценочной экспертизы, представленный административным истцом отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, а рыночная стоимость принадлежащих ему нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12595, 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598 и 77:03:0006013:12599, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Перовская, дом 61А, по состоянию на 01.01.2018 г. составляет соответственно 762 000 000 руб., 12 600 000 руб., 12 100 000 руб., 12 200 000 руб., и 11 500 000 руб.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всем имеющимся в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

При исследовании экспертного заключения судом было установлено, что эксперт провел анализ рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении их рыночной стоимости. Экспертом проведен подбор объектов-аналогов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, и выполнены необходимые корректировки цен предложений. Содержащиеся в заключении сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных их характеристиках, учтенных оценщиком при расчете итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

В экспертном заключении применены сравнительный и доходный оценочные подходы; от применения затратного подхода эксперт обосновано отказался. В заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации и копии материалов и распечаток, что позволяет проверить используемые сведения, и приведен приведены не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, полученных экспертом.

Оценив заключение судебно-оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, включая письменные пояснения эксперта в отношении замечаний, представленных административным ответчиком, суд приходит к выводу о том, что названное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности. Таким образом, данное доказательство отвечает требованиям относимости, допустимости и с учетом объяснений эксперта не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, что подтверждено приложенными к экспертному заключению документами и размещенными в открытом доступе сведениями, то есть указанные требования закона соблюдены.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости принадлежащих истцу объектов недвижимости, суду представлено не было, в связи с чем, а также в связи с отсутствием со стороны ответчиков каких-либо расчетов, и в связи с отсутствием противоречий между исследовательской частью и выводами эксперта, не имелось установленных ч. 2 ст. 83 КАС РФ оснований для назначения повторной судебной оценочной экспертизы с возложением расходов по ее проведению на сторону, которая уже понесла расходы по оплате услуг экспертной организации.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебно-оценочной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения суда.

С учетом изложенного, и принимая во внимание, что доводы административного истца о превышении кадастровой стоимости принадлежащих ему объектов недвижимости над их рыночной стоимостью нашли свое подтверждение, заявленные им требования об установлении кадастровой стоимости в размере менее учтенной в Едином государственном реестре недвижимости также подлежат удовлетворению, с установлением кадастровой стоимости объектов в размерах, равных определенным заключением судебной оценочной экспертизы.

Правила статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 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.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости названных выше объектов недвижимости было подано в суд 05.08.2019 г., то в соответствии с приведенными выше правилами сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-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, 177 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд



РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость перечисленных ниже нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Перовская, дом 61А равной их рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01.01.2018 г., в следующих размерах:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 – в сумме 762 000 000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 – в сумме 12 600 000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 – в сумме 12 100 000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 – в сумме 12 200 000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 – в сумме 11 500 000 руб.

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 05.08.2019 г.

На решение в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме через Московский городской суд может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции.

Судья Московского городского суда

Е.М. Дорохина



