



9 октября 2020 г.

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

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-2819/2020 по административному исковому заявлению АО «Зарубежнефть» к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений и земельных участков, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

УСТАНОВИЛ:

АО «Зарубежнефть» обратилось в Московский городской суд с административным иском к Департаменту городского имущества города Москвы, в котором с учетом дополнительного (уточненного) административного искового заявления просит установить кадастровую стоимость:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001031:2276 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.2, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 680200000 руб.

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2650 по адресу: г.Москва, пер. Армянский, дом 9/1/1, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 732000000 руб.

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2636 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.1А, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 9090000 руб.

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2635 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.1А, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 153530000 руб.

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2638 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 118680000 руб.

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2649 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 834190000 руб.

- земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:2 по адресу: г.Москва, Архангельский пер., вл. 9/1/1, стр.1/1-А/2 бывш. Сверчков пер./Армянский пер., равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 500070000 руб.

- земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:18 по адресу: г.Москва, Армянский пер., вл. 9, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 249720000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником нежилых помещений и арендатором земельных участков, не согласен с кадастровой стоимостью этих объектов недвижимости, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 24 декабря 2019 года, №МЛ-086/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн».

В судебном заседании представитель административного истца АО «Зарубежнефть» - 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 – Калинина Е.А. возражала 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 надлежаще извещен. 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 свидетельствами о государственной регистрации права собственности, выписками из Единого государственного реестра недвижимости. Также административный истец является арендатором спорных земельных участков на основании договора аренды.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ, статей 65, 66 Земельного кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении нежилых помещений, плательщиком арендной платы за пользование земельным участком. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьёй 65 и пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ налоговая база в отношении нежилых помещений, арендная плата за земельный участок определяются исходя из их кадастровой стоимости по состоянию на 1 января года налогового периода.

По результатам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденным распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557, в отношении спорных объектов недвижимости установлена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 г.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 24 декабря 2019 года №МЛ-086/19, подготовленный оценщиком ООО «Макслайн». В ходе рассмотрения дела на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 13 февраля 2020 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 4 сентября 2020 года №504/2020, проведенной экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В.:

1). Отчет об оценке от 24 декабря 2019 года №МЛ-086/19, подготовленный оценщиком ООО «Макслайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

2). Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года составляет:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001031:2276 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.2, в размере 680200000 руб.
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2650 по адресу: г.Москва, пер. Армянский, дом 9/1/1, стр.1, в размере 732000000 руб.
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2636 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.1А, в размере 9090000 руб.
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2635 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.1А, в размере 153530000 руб.
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2638 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1, стр.1, в размере 118680000 руб.
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2649 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1, стр.1, в размере 834190000 руб.
- земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:2 по адресу: г.Москва, Архангельский пер., вл. 9/1/1, стр.1/1-А/2 бывш. Сверчков пер/Армянский пер., в размере 500070000 руб.
- земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:18 по адресу: г.Москва, Армянский пер., вл. 9, стр.1, в размере 249720000 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 объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы не согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, 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 9 октября 2020 года 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 4 сентября 2020 года №504/2020, 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 оцениваемых объектов недвижимости основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подхода, 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. Спорные нежилые помещения образуют единое здание офисного назначения, все помещения используются административным истцом для собственных нужд, для размещения своего головного офиса; не сдаются в аренду, обоснование приведено на страницах 37-40 заключения. На страницах 88, 90-99 заключения приведены общая информация в целом о ситуации на рынке офисной недвижимости, о ценах объектов, которые относятся к одному классу с объектом исследования, находятся в сопоставимом состоянии и являются отдельно стоящими зданиями. Данная выборка наиболее полно отражает ценовые диапазоны на сопоставимые с объектом исследования офисные здания. Принятые экспертом объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим количественным и качественным характеристикам, находятся в указанном диапазоне. В отношении объектов-аналогов введены необходимые корректировки, в том числе на местоположение. 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. Кроме того, нежилые помещения не сдавались в аренду. 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 предложениях, 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.

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 по состоянию на 1 января 2018 года, определенном 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.

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 30 декабря 2019 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. 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 АО «Зарубежнефть» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001031:2276 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.2, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 680200000 руб.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2650 по адресу: г.Москва, пер. Армянский, дом 9/1/1, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 732000000 руб.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2636 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.1А, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 9090000 руб.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2635 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1/1/9, стр.1А, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 153530000 руб.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2638 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 118680000 руб.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2649 по адресу: г.Москва, пер. Архангельский, дом 1, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 834190000 руб.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:2 по адресу: г.Москва, Архангельский пер., вл. 9/1/1, стр.1/1-А/2 бывш. Сверчков пер./Армянский пер., равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 500070000 руб.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:18 по адресу: г.Москва, Армянский пер., вл. 9, стр.1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 249720000 руб.

Датой обращения АО «Зарубежнефть» в суд с административным иском является 30 декабря 2019 года.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость объектов недвижимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимого имущества, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №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

Апелляционным определением от 25 мая 2021 года судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции решение Московского городского суда от 09 октября 2020 года изменить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001031:2276 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 866 765 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2650 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 925 200 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2636 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 13 095 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2635 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 164 075 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2638 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 81 526 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001032:2649 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 1 102 731 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:2 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 484 738 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001032:18 по состоянию на 1 января 2018 года равной его рыночной стоимости 242 060 000 рублей.

Взыскать с акционерного общества «Зарубежнефть» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ» в счет возмещения расходов на производство экспертизы 240 000 рублей.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу общества с ограниченной ответственностью «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ» в счет возмещения расходов на производство экспертизы 30 000 рублей.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Решение суда вступило в законную силу 25 мая 2021 года с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 25 мая 2021 года по делу 66а-293/2021.

в ответ на

Судья

Секретарь



