



21 июля 2020 года

Особое Мнение

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



Особое Мнение



г. Москва

Особое Мнение

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Дмитришиной А.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2829/2020 по административному исковому заявлению ООО «Приорити» к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Приорити» обратилось в Московский городской суд с административным иском к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0005023:2026 по адресу: г.Москва, ш. Энтузиастов, вл.33Л, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 134695712 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником указанного нежилого здания и не согласен с его кадастровой стоимостью, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организаций. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 25 декабря 2019 года №АО-913/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка».

В ходе рассмотрения дела административный истец ООО «Приорити» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0005023:2026 по адресу: г.Москва, ш. Энтузиастов, вл.33Л, в размере его рыночной стоимости, равной 176743035 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

В судебном заседании представитель административного истца ООО «Приорити» - Селиверстов И.В. поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы – Сорокина Е.Ю. возражала против удовлетворения заявленных административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель административного ответчика 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, спорное нежилое здание находится в собственности административного истца. С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении указанного спорного нежилого здания определяется как его кадастровая стоимость 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, кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 г. в отношении спорного нежилого здания составляет 312520251 руб. 23 коп.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 25 декабря 2019 года №АО-913/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка». 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 17 июня 2020 года, проведенной экспертом ООО «Роосконсалгруп» Комиссаровым Г.А.:

- отчет об оценке от 25 декабря 2019 года №АО-913/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0005023:2026 по адресу: г.Москва, ш. Энтузиастов, вл.33Л, по состоянию на 1 января 2018 года составляет 176743035 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 спорного нежилого здания в размере его 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 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 21 июля 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 17 июня 2020 года, подготовленное экспертом ООО

«Роосконсалгруп» Комиссаровым Г.А., 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 объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьей 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. Принятые экспертом объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим количественным и качественным характеристикам. Методология оценки экспертом не нарушена. В отношении объектов-аналогов введены необходимые корректировки. 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. Согласно пунктам 11, 20, 23 в 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. 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 предложений заключения. Информация в отношении объектов-аналогов указана в экспертном заключении, в подтверждении информации приложены скриншоты предложений. Приведенные в замечаниях административными ответчиками 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 подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее образование, прошел профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке; сдал квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, подтверждается квалификационным аттестатом №000143-1 от 19 сентября 2017 г.; эксперт является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 010331 от 13 сентября 2018 года; гражданская ответственность эксперта застрахована, стаж работы в оценочной деятельности с 10 октября 2006 г., работает в обществе с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгруп» по трудовому договору.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 25 декабря 2019 года №ЛО-913/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного объекта 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 спорного объекта недвижимости, в размере его 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

закон, 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 нежилого здания 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 данного объекта недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорного объекта 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 ООО «Приорити» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0005023:2026 по адресу: г.Москва, ш. Энтузиастов, вл.33Л, в размере его рыночной стоимости, равной 176743035 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Датой обращения ООО «Приорити» в суд с административным иском является 30 декабря 2019 года.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого здания для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого здания, 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 нежилого здания в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №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

МОСК
ГОРОД
пронуме
печатью
Судья

