

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 июня 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С. при секретаре Быковской Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-2201/2018 по административному исковому заявлению АО «МФК ДжамильКо» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость объекта капитального строительства (здания) с кадастровым номером 77:01:0001042:1019 по адресу: г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д.18 в размере 223 918 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником нежилого здания. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащего ему здания, налоговая база по которому исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001042:1019 утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП в размере 585 973 529,84 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился к независимому оценщику ООО «Новые Горизонты» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания. Согласно отчету об оценке от 06.12.2017г. рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 223 918 000 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 11.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца исковые требования уточнил, уточненные требования поддержал в полном объеме.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений. Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. 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.

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.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости - нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0001042:1019 по адресу: г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д.18, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из ЕГРН.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость в отношении нежилого здания принадлежащего истцу, утверждена в размере 585 973 529,84 руб.

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года N 64 "О налоге на имущество организаций" является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Новые Горизонты». Согласно отчету об оценке от 06.12.2017г. рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 223 918 000 руб.

Данный отчет об оценке представлялся административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии от 11.01.2018 заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал

на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года N 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 N 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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 24 апреля 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Роосконсалтгрупп».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке ООО «Новые Горизонты», представленный административным истцом при обращении в суд, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001042:1019 определена в размере 435 882 037 руб.

В заключении эксперта рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016 г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объекта согласно выписке о кадастровой стоимости.

После допроса в судебном заседании судебного эксперта представитель административного истца уточнил искивные требования, согласившись с заключением эксперта.

Представитель административного истца заявил требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере 369 391 556,78 руб., указывая, что из суммы, установленной заключением эксперта – 435 882 037 руб. должен быть вычтен НДС, после чего рыночная стоимость объекта должна быть установлена в размере 369 391 556,78 руб.

Судом от эксперта истребованы объяснения, касающиеся того, учитывался ли им НДС при определении рыночной стоимости объекта. Из поступивших в суд объяснений эксперта следует, что в рамках проведенной

экспертизы, рыночная информация, использованная для определения рыночной стоимости объекта оценки, не анализировалась на предмет наличия или отсутствия в ценах предложений НДС. Так, в рамках сравнительного подхода в ценах аналогов не указывается наличие или отсутствие НДС. В рамках доходного подхода использованы аналоги, в которых указаны данные как о применении упрощенной системы налогообложения, так и о включенном НДС.

Указанные в некоторых таблицах экспертного заключения сведения о рыночной стоимости объекта исследования с учетом НДС, как указал эксперт, являются опечаткой, не оказывают влияния на итоговый результат экспертизы. Эксперт не проводил никаких дополнительных корректировок на факт наличия или отсутствия НДС в ценах оферт по продаже и аренде, поскольку исходил из того факта, что рыночная стоимость не зависит от режима налогообложения.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его 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.

В свою очередь сторонами каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объекта недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного

объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также подлежат отклонению и доводы административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного, исходя из положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта – 435 882 037 руб.

Оснований для удовлетворения требований административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта в размере 369 391 556,78 руб. суд не находит, поскольку судом установлено, что НДС при определении рыночной стоимости экспертом не учитывался.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 13 декабря 2017 года.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 13 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ 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, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или 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 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства (здания) по адресу: г. Москва, ул. Большая Дмитровка, дом 18 с кадастровым номером 77:01:0001042:1019 равной рыночной стоимости в размере 435 882 037 руб. по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 13 декабря 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше объекта недвижимости.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Московского городского суда

И.С. Баталова

Мотивированное решение изготовлено 27 июня 2018 года

