

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

16 ноября 2017 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Уголкивой М.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2268/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ВАРДИС», общества с ограниченной ответственностью «ЭСТЭЛ» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года,

у с т а н о в и л :

административные истцы обратились в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной:

земельного участка общей площадью 3 253 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:156, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, вл. 13, стр.7, в размере 90 255 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 4 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1030, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13, стр.7, в размере 181 826 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 7 024 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1171, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-й Магистральный тупик д. 10, корп. 1, в размере 319 183 000 руб.

В обосновании иска ссылается на то, что ООО «ВАРДИС» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0005016:1030 и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005016:156, а ООО «ЭСТЭЛ» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0005016:1171, кадастровая стоимость которых значительно превышает их рыночную стоимость. В этой связи истцы считают возможным воспользоваться своим правом на установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представляют отчет об оценке № 2017-20/06 об оценке, подготовленный ИП Чернобровина Ю.Н.

В ходе рассмотрения дела представителем административных истцов заявленные требования уточнены, на основании судебной экспертизы истцы просят установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость равную рыночной:

земельного участка общей площадью 3 253 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:156, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, вл. 13, стр.7, в размере 84 700 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 4 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1030, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13, стр.7, в размере 254 700 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 7 024 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1171, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-й Магистральный тупик д. 10, корп. 1, в размере 543 800 000 руб.

В судебном заседании представителем административного истца Тягай А.А. заявленные требования поддержаны в полном объеме.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Моисеев А.И. возражал против удовлетворения административных исковых

требований по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебной экспертизы не представил.

Представители заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суд или комиссию.

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности, 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.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственной кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Исходя из того, что административные истцы являются собственниками нежилых зданий и плательщиками налога на имущество, и арендная плата за земельный участок, которым истец ООО «ВАРДИС» владеет на основании договора аренды, исчисляется исходя из кадастровой стоимости, суд считает, что административные истцы вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства 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 оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства 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.

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

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

В пункте 3 статьи 424 ГК РФ дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец ООО «ВАРДИС» владеет земельным участком общей площадью 3 253 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:156, расположенным по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, вл. 13, стр.7, на основании договора аренды, заключенного с Московским земельным комитетом, и является собственником нежилого здания общей площадью 4 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1030, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13, стр.7; ООО «ЭСТЭЛ» является собственником нежилого здания общей площадью 7 024 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1171, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-й Магистральный тупик д. 10, корп. 1.

Кадастровая стоимость нежилых зданий по состоянию на 01.01.2016 установлена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 790-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г." и составила:

с кадастровым номером 77:09:0005016:1030 – 570 485 455,24 руб.; с кадастровым номером 77:09:0005016:1171 – 843 009 803,52 руб.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 1 января 2016 года утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года» и составила 216 771 559,79 руб.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости административные истцы обратились в Комиссию по рассмотрению споров о результатах

определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве 12 июля 2017 года. Решением Комиссии от 27 июля 2017 года в удовлетворении заявления отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административные истцы представили отчет об оценке № 2017-20/06 об оценке, подготовленный ИП Чернобровина Ю.Н., в соответствии с которым рыночная стоимость объектов недвижимости составила:

земельного участка общей площадью 3 253 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:156, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, вл. 13, стр.7, - 90 255 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 4 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1030, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13, стр.7, - 181 826 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 7 024 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1171, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-й Магистральный тупик д. 10, корп. 1, - 319 183 000 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, определением суда от 12 октября 2017 года по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года, а также поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке, подготовленного ИП Чернобровина Ю.Н., требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Агентство Русспромоценка».

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ следует, что в заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке № 2017-20/06 об оценке, подготовленный ИП Чернобровина Ю.Н., не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года определена:

земельного участка общей площадью 3 253 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:156, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, вл. 13, стр.7, в размере 84 700 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 4 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1030, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13, стр.7, в размере 254 700 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 7 024 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1171, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-й Магистральный тупик д. 10, корп. 1, в размере 543 800 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, в части, подлежащей применению при производстве судебных экспертиз, отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В заключении судебной экспертизы подробно описаны объекты исследования, приведены их общие характеристики, анализ местоположения и рынка исследуемых объектов.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и, расчетных показателей стоимости объектов оценки с использованием сравнительного, доходного, затратного подходов при определении рыночной стоимости зданий и сравнительного и доходного при определении рыночной стоимости земельного участка, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В заключении судебной экспертизы даны ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражениях относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизе либо неверном применении методов или методик экспертизы административными ответчиками не представлено.

Исходя из того, правильность заключения судебной экспертизы административными ответчиками не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения судебной экспертизы, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания сторонами не представлено, ходатайств о повторной экспертизе не заявлено, суд не находит оснований сомневаться в правильности

выводов эксперта, проводившего судебную оценочную экспертизу, в связи с чем, с учетом изложенного выше, устанавливает по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилых зданий и земельного участка на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 01 января 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «ВАРДИС», общества с ограниченной ответственностью «ЭСТЭЛ» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной:

земельного участка общей площадью 3 253 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:156, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, вл. 13, стр.7, в размере 84 700 000 (восемьдесят четыре миллиона семьсот тысяч) руб.;

нежилого здания общей площадью 4 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1030, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная д. 13, стр.7, в размере 254 700 000 (двести пятьдесят четыре миллиона семьсот тысяч) руб.;

нежилого здания общей площадью 7 024 кв.м с кадастровым номером 77:09:0005016:1171, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-й Магистральный тупик д. 10, корп. 1, в размере 543 800 000 (пятьсот сорок три миллиона тысячи восемьсот тысяч) руб.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «ВАРДИС», общества с ограниченной ответственностью «ЭСТЭЛ» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 12 июля 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУ
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листое
подпись _____

