

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 декабря 2017 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Кривич Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2220/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ТИМ Эстейт» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТИМ Эстейт» обратилось 27 сентября 2017 г. в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения общей площадью 895,6 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, д.29, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 67580000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником указанного нежилого помещения и не согласен с его кадастровой стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., 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 15 мая 2017 г. №727/17, подготовленный оценщиком индивидуальным предпринимателем Корниловым Е.И. Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 15 июня 2017 г. №51-10355/2017 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости. С учетом изложенного административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной ответственностью «ТИМ Эстейт» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 895,6 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, д.29, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 101874773 руб.

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью «ТИМ Эстейт» - Зиневич И.О., действующий по доверенности, поддержал административные исковые требования по основаниям, изложенным в уточненном административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Смолина Л.О., действующая по доверенности, 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^й статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителя указанного лица, участвующего в деле, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом, административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое помещение общей площадью 895,6 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, д.29, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (л.д.17 том 1).

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 помещения определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» в отношении спорного нежилого помещения утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2016 года в размере 115591285 руб. 70 коп.

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости нежилого помещения и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 23 мая 2017 г. заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 15 июня 2017 г. №51-10355/2017 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д.21-23 том 1).

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ) 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. При этом в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. 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.

На основании изложенного суд считает обоснованными доводы административного истца о том, что утвержденные постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №790-ПП результаты определения кадастровой стоимости спорного нежилого помещения напрямую затрагивают его права и обязанности, поскольку административный истец, будучи собственником, является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорного объекта недвижимого имущества, налоговая база которого определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода. При этом суд учитывает Определение

Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2014 г. №1555-О, согласно которому налогоплательщик не лишен права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном её рыночной стоимости, также как и права оспаривать в целях защиты своих интересов недостоверные результаты определения кадастровой стоимости недвижимого имущества, ему принадлежащего.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение административного истца в суд с настоящим административным иском является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден. Доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у административного истца права на обращение в суд с настоящим административным иском основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьями 11, 12, 24.18 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ законодатель, при введении государственной кадастровой оценки объекта оценки для целей налогообложения, предусматривает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки 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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 г. 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.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного нежилого помещения, административный истец представил суду отчет об оценке от 15 мая 2017 г. №727/17, подготовленный оценщиком индивидуальным предпринимателем Корниловым Е.И., согласно данному отчету рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 67580000 руб. (л.д.25-101 том 1).

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением

Московского городского суда от 10 октября 2017 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза. По заключению оценочной судебной экспертизы от 11 ноября 2017 г., проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгруп» Курсенко А.А.:

- отчет об оценке от 15 мая 2017 г. №727/17, подготовленный оценщиком индивидуальным предпринимателем Корниловым Е.И., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 895,6 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, д.29, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 101874773 руб. (л.д.138-284 том 1).

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая расхождение между кадастровой стоимостью нежилого помещения и его рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, административный истец подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного нежилого помещения, равной его рыночной стоимости в размере, как это определено в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Смолина Л.О. в судебном заседании не оспаривала вывод оценочной судебной экспертизы о том, что предоставленный отчет оценщика не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, однако не согласилась с выводом оценочной судебной экспертизы о величине рыночной стоимости спорного нежилого помещения, считает правильной кадастровую стоимость. При этом административные ответчики, заинтересованные лица и их представители не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы административные ответчики суду не заявили.

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 11 ноября 2017 г., подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгруп» Курсенко А.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 помещения 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.

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 ПП-1 №233975 от 27 марта 2009 г., регистрационный номер 071/2009. Также эксперт проходил повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ФГБОУ ВПО Государственный университет по землеустройству, что подтверждается удостоверением, регистрационный номер 00085/км от 27 июня 2014 г. Эксперт является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Союз Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер 00279 от 2 ноября 2016 г., а также действующим членом Экспертного совета некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Союз Федерация Специалистов Оценщиков». Гражданская ответственность эксперта застрахована по полису страхования ответственности в ОАО «АльфаСтрахование» за №0991R/776/U0002/7 от 9 января 2017 г. Эксперт имеет стаж работы в оценочной деятельности 8 лет, работает в должности эксперта – генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгруп».

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 11 ноября 2017 г. в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 15 мая 2017 г. №727/17, подготовленного оценщиком индивидуальным предпринимателем Корниловым Е.И., требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 101874773 руб. и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требование административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения общей площадью 895,6 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, д.29, в размере его рыночной стоимости, равной 101874773 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г., является законным и подлежит удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве является 23 мая 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого помещения для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого помещения, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения 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 общества с ограниченной ответственностью «ТИМ Эстейт» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 895,6 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, д.29, в размере его рыночной стоимости, равной 101874773 (сто один миллион восемьсот семьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят три) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «ТИМ Эстейт» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 23 мая 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого помещения, 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 помещения с кадастровым номером 77:06:0001002:10050 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

Судья Московского
городского суда

подпись

Н.Ю. Севастьянова

