

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 декабря 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
судьи Басырова И.И.
при секретаре Барановой Е.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3а-3890/2018 по административному исковому заявлению ООО «Ист-
Энд Проперти Менеджмент Кампани» об установлении кадастровой
стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Ист-Энд Проперти Менеджмент Кампани» обратилось в суд с
административным иском заявлением, в котором просило установить
кадастровую стоимость земельного участка и нежилого здания равными их
рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016 года.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что
общество является собственником нежилого здания и земельного участка,
несоответствие внесённой в Единый государственный реестр
недвижимости кадастровой стоимости объектов их рыночной стоимости
нарушает права истца как плательщика налогов, размер которых
исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов
недвижимости.

Представитель административного истца в суд явился, представил
уточненные иски требования.

Представители иных лиц, участвующих в деле, извещённые о
времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела,
суд приходит к следующим выводам.

Порядок производства по административным делам об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе
25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС 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, определенных статьей 64 настоящего
Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248
настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС 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.

Из представленных документов следует, что ООО «Ист-Энд Проперти Менеджмент Кампани» на праве собственности владеет земельным участком с кадастровым номером 77:01:0003026:21, а также нежилым зданием с кадастровым номером 77:01:0003026:1042.

Из положений абзац 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункт 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», Постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости здания затрагивают права и обязанности истца; принадлежащее данному обществу здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость нежилого здания.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП утверждена очередная кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г., которое применяется к правоотношениям, возникшим с 1 января 2017 г.

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2016 года.

По результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2016 г. утверждена кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости.

Согласно статье 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. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Административный истец, являясь собственником земельного участка, имеет законный интерес в установлении его кадастровой стоимости в размере действительной рыночной стоимости.

В положениях статьи 66 ЗК РФ закреплены две модели исчисления кадастровой оценки земельного участка – либо в результате проведения

государственной кадастровой оценки, либо путем установления рыночной стоимости, определенной индивидуально для объекта оценки.

Пунктом 2 статьи 66 ЗК РФ предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к возникшим правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости.

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

Сведения об указанной кадастровой стоимости объектов были внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об их утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении нежилого здания и земельного участка их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, признается рекомендуемой для целей совершения сделки, никакая сделка, предметом которой бы являлось спорное здание, в настоящем

случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимости является регулирование вопросов налогообложения, не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости здания, равной его рыночной стоимости.

Кроме того, суд учитывает, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует, от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что настоящее заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектом недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащих ему нежилых зданий и земельных участков для целей пересмотра утвержденной в отношении них кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении таких объектов недвижимости кадастровой стоимости, равной их рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственника как плательщика соответствующего налога.

Ссылки представителя Правительства г. Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости внесены в ЕГРН органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из

основных экономических характеристик указанного объекта, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Доводы представителя Правительства Москвы и ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка и внесения её в ЕГРН в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащего истцу на праве собственности и на праве аренды объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Обращению в суд административного истца с требованиями об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости предшествовало его обращение в комиссию при Управлении Росреестра по г. Москве, однако заявление было отклонено. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона, досудебный порядок урегулирования спора истцом соблюден.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая кадастровую стоимость объектов недвижимости, ООО «Ист-Энд Проперти Менеджмент Кампани» представило отчет, составленный ООО «Максилайн» об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отклонено заявление ООО «Ист-Энд Проперти Менеджмент Кампани» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные пояснения, в которых указали на недостатки представленного административным истцом отчета об оценке,

выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу предписаний ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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 противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы ООО «Бюро оценки бизнеса» отчет, составленный ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003026:21 определена в размере 132 768 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003026:1042 определена в размере 163 770 000 рублей.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца уточнил исковые требования, и просил установить кадастровую стоимость объектов в размерах, указанных в заключении судебной экспертизы.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной экспертизы, проведённое ООО «Бюро оценки бизнеса» в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, установлено, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объектов недвижимости, определенную по состоянию на дату определения их кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы, составленное ООО «Бюро оценки бизнеса» достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения суда, соответственно уточненные искивые требования подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка равными значениям, указанным в заключении судебной экспертизы.

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.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в Комиссию 01.10.2018 г., то 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 1 января 2018 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

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

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административный иск ООО «Ист-Энд Проперти Менеджмент Кампани» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003026:21, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, вл. 74-76, корп. 1-14 по состоянию на 01 января 2016 года в размере его рыночной стоимости равной 132 768 000 (сто тридцать два миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003026:1042, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 74-76, корп. 1 по состоянию на 01 января 2016 года в размере его рыночной стоимости равной 163 770 000 (сто шестьдесят три миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 01.10.2018 г.

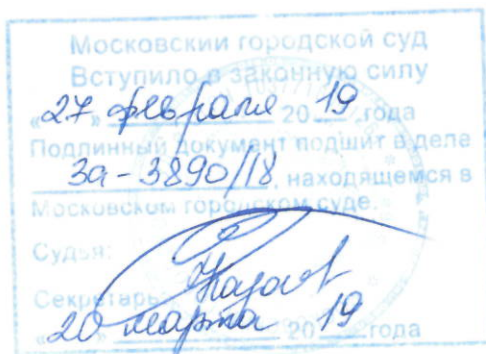
Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2018 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

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

Судья Московского городского суда

Басыров И.И.



МОСК
ГОРОДС

проинеровано и
печатью 3

подпись

