

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

16 мая 2019 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Калашниковой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-333/2019 по административному исковому заявлению акционерного общества «МОС ОТИС» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий в размере рыночной стоимости,

установил:

акционерное общество «МОС ОТИС» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной:

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6045 общей площадью 123,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 8, в размере 4 323 042 рублей по состоянию на 16.02.2017 года;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6024 общей площадью 2 962,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, в размере 116 272 772 рублей по состоянию на 16.02.2017 года;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6035 общей площадью 2 824 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, корпус 3, в размере 110 283 393 рублей по состоянию на 16.02.2017 года;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6028 общей площадью 2 998,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, корпус 4, в размере 115 867 784 рублей по состоянию на 16.02.2017 года;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004: 6027 общей площадью 15,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21 строение 10, в размере 466 038 рублей по состоянию на 16.02.2017 год ;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6036 общей площадью 56,4 кв.м расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 6, в размере 2 370 783 рублей по состоянию на 16.02.2017 года;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6023 общей площадью 191,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 7, в размере 3399 317 рублей по состоянию на 16.02.2017 год;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6019 общей площадью 49,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 9, в размере 1 780 596 рубле по состоянию на 16.02.2017 года .

В обосновании требований ссылается на то, что является собственником указанных объектов недвижимости и считает, что кадастровая стоимость, значительно превышает их рыночную стоимость, чем нарушаются права истца как плательщика налога на имущество. В этой связи, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представляет отчет об оценке № МЛ-014-104-010/18, подготовленный ООО «Макслайн».

В ходе рассмотрения дела представители административного истца по доверенности Зиненко А.И. уточнила заявленные требования, просила установить кадастровую стоимость на основании выводов судебной оценочной экспертизы, проведенной ООО «Лаборатория Финансов и Оценки».

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Пелевина Е.А. иск не признала, просила в удовлетворении заявленных требований отказать, представила возражения на заключение эксперта

Представители 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 01 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 комиссии.

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 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилых зданий и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую установлена 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 Российской Федерации 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 Российской Федерации 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 29.07.1998 № 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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 является собственником нежилых зданий с кадастровым номером 77:03:0004004:6045, общей площадью 123,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 8, с кадастровым номером 77:03:0004004:6024, общей площадью 2 962,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, с кадастровым номером 77:03:0004004:6035, общей площадью 2 824 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, корп. 3, с кадастровым номером 77:03:0004004:6028, общей площадью 2 998,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, корп. 4, с кадастровым номером 77:03:0004004:6027, общей площадью 15,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 10, с кадастровым номером 77:03:0004004:6036, общей площадью 56,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 6, с кадастровым номером 77:03:0004004:6023, общей площадью 191,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 7, с кадастровым номером 77:03:0004004:6019, общей площадью 49,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 9.

Кадастровая стоимость этих нежилых зданий по состоянию на 16.02.2017 утверждена в размере 7 508 739,39 руб., 180 563 241,26 руб., 172 115 909,44 руб., 182 739 069,15 руб., 956 876,69 руб., 3 437 442,38 руб., 11 695 836,76 руб., и 3 041 283,24 руб. соответственно.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных нежилых зданий административный истец обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве 03 декабря 2018 года.

Решением Комиссии от 18 декабря 2018 года в удовлетворении данного заявления отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке № МЛ-014-104-010/18 от 26.11.2018г., подготовленный ООО «Максилан», согласно которому рыночная стоимость нежилых зданий по состоянию на 16.02.2017 года определена: с кадастровым номером 77:03:0004004:6045 в размере 4 323 042,00 руб., с кадастровым номером 77:03:0004004:6024 - 116 272 772 руб., с кадастровым номером 77:03:0004004:6035 - 110 283 393 руб., с кадастровым номером 77:03:0004004:6028 - 115 867 784 руб., с кадастровым номером 77:03:0004004:6027 - 466 038 руб., с кадастровым номером 77:03:0004004:6036 - 2 370 783 руб., с кадастровым номером 77:03:0004004:6023 - 3 399 317 руб., с кадастровым номером 77:03:0004004:6019 - 1 780 596 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию, а также поставлен вопрос о соответствии представленного

отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Лаборатория Финансов и Оценки».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №014-104-010/18, подготовленный ООО «Максиланн», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость по состоянию на 16.02.2017:

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6045, общей площадью 123,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 8, определена в размере 1 672 575 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6024, общей площадью 2 962,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, определена в размере 119 256 977 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6035, общей площадью 2 824 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, корп. 3, определена в размере 78 849 156 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6028, общей площадью 2 998,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, корп. 4, определена в размере 104 232 604 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6027, общей площадью 15,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 10, определена в размере 239 870 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6036, общей площадью 56,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 6, определена в размере 1 930 251 рубль, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6023, общей площадью 191,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр.7, определена в размере 3 592 083 рубля, нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6019, общей площадью 49,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная, д. 21, стр. 9, определена в размере 1 159 613,00 рублей.

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 N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу о ее соответствии требованиям Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Расчет рыночной стоимости в заключении полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием доходного и сравнительного подходов, отказ от затратного подхода обоснован, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В заключении даны ответы на все поставленные перед экспертами 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 подготовлено экспертом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества адрес о том, что заключение судебной оценочной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны объективных доказательствах, представленные возражения на заключение судебной оценочной экспертизы подписаны лицом, компетенция которого в сфере оценочной деятельности не подтверждена.

При подготовки экспертного заключения, объекты аналоги подбирались по основным ценообразующим факторам, в данном случае, фактор местоположение определялся не по округам г. Москвы, а по локальному месторасположению – в районе расположения объекта оценки, что не противоречит пункту 22 б ФСО №7, в соответствии с которым «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а также пункту 5 ФСО №3, согласно которому «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

Все объекты аналоги используемые экспертом предлагались к аренде по арендопригодной площади, данный факт уточнялся по средствам переговоров с продавцами (арендодателями), что соответствует пункту 11 ФСО 7 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.» и подтверждается копиями приложенных объявлений, где указаны контакты продавцов, которое могут подтвердить данную информацию.

При изложенных обстоятельствах, доводы представителя административного ответчика о несоответствии выводов судебной оценочной экспертизы законодательству об оценочной деятельности не могут быть приняты во внимание.

Исходя из того, правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному между сторонами бремени доказывания сторонами не представлено, суд с учетом изложенного выше, устанавливает по состоянию на дата кадастровую стоимость равную рыночной нежилых зданий на основании выводов судебной оценочной экспертизы ООО «Лаборатория Финансов и Оценки».

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 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 акционерного общества «МОС ОТИС» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве удовлетворить.

Установить по состоянию на 16 февраля 2017 года на период до 1 января 2019 года кадастровую стоимость в размере рыночной:

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6045 общей площадью 123,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 8, в размере 1 672 575 (один миллион шестьсот семьдесят две тысячи пятьсот семьдесят пять) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6024 общей площадью 2 962,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, в размере 119 256 977 (сто девятнадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят семь) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6035 общей площадью 2 824 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, корпус 3, в размере 78 849 156 (семьдесят восемь миллионов восемьсот сорок девять тысяч сто пятьдесят шесть) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6028 общей площадью 2 998,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, корпус 4, в размере 104 232 604 (сто четыре миллиона двести тридцать две тысячи шестьсот четыре) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004: 6027 общей площадью 15,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 10, в размере 239 870 (двести тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6036 общей площадью 56,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21 строение 6, в размере 1 930 251 (один миллион девятьсот тридцать тысяч двести пятьдесят один) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6023 общей площадью 191,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 7, в размере 3 592 083 (три миллиона пятьсот девяносто две тысячи восемьдесят три) руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004004:6019 общей площадью 49,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кирпичная дом 21, строение 9, в размере 1 159 613 (один миллион сто пятьдесят девять тысяч шестьсот тринадцать) руб.

Датой обращения акционерного общества «МОС ОТИС» с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по

Москве является 3 декабря 2018 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых зданий 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

Т.Д. Михалева





ГОРОДСКОЙ СУ
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листо
подпись _____