

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

30 октября 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
судьи Басырова И.И.
при помощнике Кахно М.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-3452/2019 по административному исковому заявлению ООО «ТПФ «АТТИС» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТПФ «АТТИС» обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором просило установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

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

В подтверждение своих требований обществом представлен отчет об оценке рыночной стоимости.

Представителем административного истца представлено ходатайство, в котором он просил суд уточнить искимые требования и установить кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что уточненные требования административного истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

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 «ТПФ «АТТИС» на праве аренды владеет земельным участком на праве собственности принадлежат нежилое здание.

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 помещений затрагивают права и обязанности истца; принадлежащее данному обществу помещение является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость нежилого помещения.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

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.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Размер арендной платы за указанные земельные участки может изменяться в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков без согласования с арендатором.

Размер арендной платы за земельные участки определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 НК РФ налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

В силу пункта 1 статьи 391 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Кадастровая стоимость земельного участка и нежилого здания определена в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2018 г.

Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания просит пересмотреть административный истец.

Согласно п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Следовательно, административный истец, являясь арендатором земельного участка и собственником нежилого здания, имеет законный интерес в установлении его кадастровой стоимости в размере действительной рыночной стоимости.

Доводы ДГИ г. Москвы о том, что земельный участок не может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, не свидетельствуют о невозможности определения в отношении данного объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Доводы административного ответчика о том, что для спорного земельного участка рыночная стоимость не может быть установлена, являются неправильными также и в силу заложенного в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понятия стоимости как наиболее вероятной цены, по которой данный объект недвижимости 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.

Доводы ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости объектов недвижимости и внесения ее в Единый государственный реестр недвижимости 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 принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости 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.

Оспаривая кадастровую стоимость объектов недвижимости, административный истец в подтверждение своих требований представил отчет об оценке ООО «Максилайн».

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 объекта недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза в ЗАО «ИНТЕГРО».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077 определена в размере его рыночной стоимости равной 381 117 855 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10 определена в размере его рыночной стоимости равной 254 496 129 рублей.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца уточнил искимые требования, и просил установить кадастровую стоимость объекта в размере, указанном в заключении судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правовой позицией, изложенной 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 проведенное в ЗАО «ИНТЕГРО» 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 не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме 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 объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его 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 достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения суда, соответственно уточненные иски подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной значению, указанному в заключении судебной оценочной экспертизы.

Письменный анализ на соответствие заключения судебной оценочной экспертизы требованиям нормативно-правовых документов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности, представленный стороной ответчика, не подтверждает недостоверность проведенного исследования, поскольку данный анализ составлен лицом, не являющимся оценщиком либо экспертом, у лица, составившего данный анализ, отсутствуют специальные познания в области

оценочной деятельности; изложенные ответчиком доводы не подтверждают наличие ошибок в заключении экспертизы.

На основании положений ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Датой подачи заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной следует считать дату его обращения в суд, то есть 28 мая 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Вступившее в законную силу решение суда является актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра в порядке ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 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 объекта недвижимости.

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

Р Е Ш И Л:

Административный иск ООО «ТПФ «АТТИС» - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0008011:4077, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясногорская, д. 2 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 381 117 855 (триста восемьдесят один миллион сто семнадцать тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008011:10, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ясногорская, вл. 2 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 254 496 129 (двести пятьдесят четыре миллиона четыреста девяносто шесть тысяч сто двадцать девять) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 28 мая 2019 года.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, действуют до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд.

КОПИЯ ВЕРНА
Судья **Московского городского суда**
Секретарь *Мамаш*
28 июля 2019 года

6
Московский городской суд
Подлинный документ подшит в дело № 39-34/19/001
28 июля 2019 года
Судья **Басыров И.И.**
Секретарь *Мамаш*
28 июля 2019 года