ВСКИЙ
КОЙ СУД
скреплено
листов

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 ноября 2017 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
судьи Лопаткиной А.С.,
при секретаре Жергановой Е.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1081/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «РУЦОГ-ИНВЕСТ» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «РУЦОГ-ИНВЕСТ» (далее ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ») 21 июня 2017 года (обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости имело место 26 апреля 2017 года) обратилось в Московский городской суд с указанным административным исковым заявлением, в котором просило об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023001:4303, общей площадью 2 360,9 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, проспект Мира, д. 39, стр. 2, собственником которого оно является, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 177 415 779 руб.

Свои требования ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ» мотивирует тем, что несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости названного объекта недвижимости его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости нежилого помещения.

При этом права административного истца, нарушенные несоответствием внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

Представитель административного истца ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ» (по доверенности) Мельникова Е.В. в судебное заседание явилась; исковые требования поддержала.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы (по доверенности) Белова А.А., представляющая также на основании доверенности интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, требования административного истца не признала, указала, что административным истцом не представлено достоверных доказательств, которые бы подтверждали его требования, кроме того, административный истец, требуя

установления рыночной стоимости нежилого помещения для целей налогообложения, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платёж, что недопустимо без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платёж. Доказательств использования Правительством Москвы при определении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости недостоверных сведений о нём, нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной кадастровой оценки, что могло бы свидетельствовать о необоснованном завышении кадастровой стоимости, не представлено.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», извещённые о времени и месте судебного разбирательства, не явились.

Выслушав объяснения представителей административного истца, административного ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу о том, что требования административного истца подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ» на праве собственности принадлежит помещение, назначение: нежилое, с кадастровым номером 77:02:0023001:4303, общей площадью 2 360,9 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, проспект Мира, д. 39, стр. 2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 26 октября 2009 года серии 77-АК № 541401.

Положениями Налогового кодекса Российской Федерации установлен на территории Российской Федерации среди прочих налог на имущество организаций (глава 30), для которого предусмотрено его введение в действие законами субъектов Российской Федерации и обязательность к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации с момента такого введения в действие; при установлении налога федеральным законодателем

установлено, что законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с положениями главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками (абзац 2 пункта 2 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации).

Налогоплательщиками налога на имущество признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации).

Объектами налогообложения для российских организаций признаётся движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесённое в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учёта, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 настоящего Кодекса (статья 374 Налогового кодекса Российской Федерации).

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утверждённая в установленном порядке; закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации должен не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определить на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость, и направить перечень в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества, а также разместить перечень на своём официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (пункт 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

На территории города Москвы в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» (в редакции Законов города Москвы от 20 ноября 2013 года №63, от 07 мая 2014 года № 25, от 26 ноября 2014 года № 56, от 18 ноября 2015 года № 60) установлен налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества в отношении: административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 квадратных метров и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении

органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешённого использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания; отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации постановлением 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» был определён Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, в соответствии со статьёй 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций»; в строке 3794 названного Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, поименовано нежилое здание, с кадастровым номером 77:01:0003049:1055, находящееся по адресу: г.Москва, проспект Мира, д. 39, стр. 2, в котором расположено принадлежащее административному истцу нежилое помещение.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости помещения затрагивают права и обязанности ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ»; 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 помещения.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» были утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве (по состоянию на 1 января 2016 года).

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023001:4303 по состоянию на 01 января 2016 года составила 477 973 247,25 руб.

Указанные сведения о кадастровой стоимости нежилого помещения внесены в Единый государственный реестр недвижимости, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Приведённые результаты определения кадастровой стоимости помещения просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об её 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 объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, признаётся рекомендуемой для целей совершения сделки, никакая сделка, предметом которой бы являлось спорное помещение, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимости является регулирование вопросов налогообложения, не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости помещения равной его рыночной стоимости.

Кроме того, суд учитывает, что приведённое 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 объём 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 административное исковое 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 принадлежащего ему помещения для целей пересмотра утверждённой в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд

по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственника как плательщика соответствующего налога.

В обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости помещения в размере его рыночной стоимости административным истцом представлен отчёт об оценке от 14 марта 2017 года № Максилайн-009/17, составленный ООО «Максилайн» (далее отчёт № Максилайн-009/17), согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023001:4303 по состоянию на 01 января 2016 года определена в размере 177 415 779 руб.

Согласно положительному экспертному заключению от 20 апреля 2017 года № 508/С-17, подготовленному Некоммерческим партнерством саморегулируемая организация «СВОД», отчёт № Максилайн-009/17 соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, а выводы, сделанные оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки, признаны обоснованными.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 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 от 30 мая 2017 года № 51-8641/2017 отклонено заявление ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанный отчёт № Максилайн-009/17, в которых выразили сомнения в обоснованности и достоверности определённой в нём величины рыночной стоимости нежилого помещения ввиду несоответствия отчёта требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки.

В силу предписаний ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признаётся 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 её проведении. С учётом того, что результатом оценки является стоимость, определённая в отчёте об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчёта на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с глубокими противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости объекта недвижимости, определённой в отчёте об оценке, от его кадастровой стоимости, определением суда от 19 июля 2017 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, направленная на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включающая проверку отчёта № Максилайн-009/17 на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, производство которой поручено ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 04 октября 2017 года, составленному ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки», отчёт № Максилайн-009/17 не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая оценщиком в названном отчёте, не подтверждается; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023001:4303 по состоянию на 01 января 2016 года составляет 275 868 000 рублей.

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.

Не доверять выводам эксперта ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки» Ильинской И.С. у суда оснований не имеется, так как они мотивированы,

научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт Ильинская И.С. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности (14 лет), составленное ею заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Из экспертного заключения следует, что при расчёте рыночной стоимости объекта оценки эксперт использовал сравнительный и доходный подходы, для получения итоговой стоимости объекта оценки эксперт осуществил согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них и выработки единой стоимостной оценки; с учётом изложенного, при итоговом согласовании результатов эксперт, опираясь на характер недвижимости, цели оценки и используемое определение стоимости, качество и количество исходной информации, подкрепляющей каждый применённый метод и используемой в процессе определения стоимости различными подходами, учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах экспертного заключения, и основываясь на анализе и полученных результатах подходов и методов оценки, пришёл к выводу о том, что рыночная стоимость спорного помещения по состоянию на 01 января 2016 года составила 275 868 000 руб., расчёты не содержат математических, методологических и арифметических ошибок, являются правильными; в заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, что позволяет проверить используемые экспертом сведения; в заключении эксперт ответил на поставленные перед ним вопросы, оснований сомневаться в установленной экспертом рыночной стоимости нежилого помещения суд не находит.

Доводы представителей ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ», Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о несоответствии заключения эксперта ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки» требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки основаны на предположении и не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

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.

Однако эти требования не исключают возможность производства судебной экспертизы по вопросам, разрешение которых требует специальных познаний, и которые поставлены перед экспертом судом, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, в том числе с целью определения действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Деятельность по организации и производству судебной экспертизы регулируется специальным законодательством: Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», КАС РФ.

Заключение эксперта ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки», как уже отмечалось выше, соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ, в том числе его статьям 8, 25, и нормам КАС РФ.

Правильность заключения эксперта ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки», отвечающего требованиям статей 77, 79 - 82 КАС РФ, административным истцом, административными ответчиками, заинтересованными лицами не опровергнута; эксперт предупреждён об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чём им дана соответствующая подписка; доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта недвижимости, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Данными о том, что рыночная стоимость нежилого помещения является иной, нежели установлено судебным экспертом ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки» в заключении, суд не располагает.

При таких данных, оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что экспертное заключение ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки» от 04 октября 2017 года является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нём итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения.

Указанная величина рыночной стоимости нежилого помещения, определённая в названном заключении эксперта ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки» в размере 275 868 000 руб., по мнению административного истца, должна быть уменьшена на величину налога на добавленную стоимость, что составит 226 211 760 руб.

Согласиться с доводом административного истца о том, что итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости должна определяться без учёта НДС, не представляется возможным, так как НДС является важным ценообразующим фактором, включается в цену предложения объектов недвижимости.

Исходя из определения рыночной стоимости, приведённого в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, последняя представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке.

При этом, объект оценки должен быть представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки. Цена предложения в типичных публичных офертах объектов недвижимости содержит НДС.

Следовательно, в момент возможного совершения сделки по цене, равной рыночной стоимости, цена сделки будет всегда содержать НДС (при условии, что объект сделки подлежит налогообложению).

При этом уплата НДС и налога на имущество не влечёт за собой двойного налогообложения, поскольку относится к различным периодам владения объектом. Так, уплата налога на имущество осуществляется во время владения и эксплуатации объекта, тогда как уплата НДС - только в случае отчуждения объекта, когда налог на имущество уже не уплачивается.

Мнение о включении НДС в рыночную стоимость объектов недвижимости ранее было высказано Министерством финансов Российской Федерации в письме от 19 октября 2009 года № 03-07-15/147.

Также суд отмечает, что на территории города Москвы результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости включают НДС.

С учётом изложенного, ввиду того, что на территории города Москвы кадастровая стоимость определена с учётом НДС, оснований полагать, что при её оспаривании рыночная стоимость, которая подлежит определению аналогичным образом, не должна включать НДС, не имеется.

При таких обстоятельствах, определение экспертом рыночной стоимости с учётом НДС не свидетельствует о завышении рыночной стоимости объекта недвижимости.

В этой связи не может быть принята во внимание и ссылка административного истца на пункт 36 Международных стандартов оценки, поскольку данный пункт посвящён вопросам регулирования транзакционных издержек.

Смысл содержания пункта 36 Международных стандартов оценки состоит в том, что транзакционные издержки не влияют на рыночную стоимость товара и рыночная стоимость не включает налогов от транзакционных издержек. Об НДС, который начисляется и уплачивается в Российской Федерации, в пункте 36 Международных стандартов оценки не упоминается, и данный налог к такого рода издержкам не относится.

Ссылку представителя ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ» Мельниковой Е.В. об отсутствии у эксперта Ильинской М.С. компетенции для подготовки экспертного заключения надлежит признать несостоятельной в связи со следующим.

Согласно статье 16.2 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 3 указанного Федерального закона для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. В силу ст. 4 указанного Федерального 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.

В разделе сведения об эксперте (л.д. 7 том 2) экспертного заключения указано, что Ильинская И.С. является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Ассоциация Российских Магистров Оценки» состоит также в его экспертном совете, имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена, имеет соответствующее образование, что подтверждено имеющимися в деле доказательствами. Изложенное свидетельствует о наличии у эксперта Ильинской И.С. квалификации, соответствующей требованиям ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", следовательно данный эксперт правомочна проводить экспертизу и подготавливать заключение. Данные факты административным истцом не опровергнуты.

Законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

В связи с этим суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (пункт 3 статьи 3 НК РФ).

Таким образом, суд считает, что административное исковое заявление ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости подлежит частичному удовлетворению; кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023001:4303 должна быть установлена равной его рыночной стоимости, определённой в заключении ООО «Центр индивидуальной и кадастровой оценки» по состоянию на 01 января 2016 года в размере 275 868 000 рублей, поскольку такая рыночная стоимость нежилого помещения подтверждена надлежащими доказательствами.

Поскольку требование ООО «РУЦОГ-ИНВЕСТ» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано в Комиссию 26 апреля 2017 года, 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 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

То обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

Согласно части 4 статьи 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» учёт изменений объекта недвижимости возможен на основании решения суда.

По смыслу статей 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.

Согласно части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или 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 года № 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 спорного объекта недвижимости.

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

Р Е Ш И Л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «РУЦОГ-ИНВЕСТ» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023001:4303, общей площадью 2 360,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 39, стр. 2, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 275 868 000 (двести семьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером

77:02:0023001:4303, общей площадью 2 360,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 39, стр. 2.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения считать 26 апреля 2017 года.

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

Судья Московского городского суда **А.С. Лопаткина**

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
30 05 18

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«04» 04 20 18 года
Подлинный документ подшит в деле
30-10111/17
находящемся в
Московском городском суде
Судья
Секретарь
«30» 05 20 18 года

ATLANT

МОС
ГОРОД
пронумерован
печатью
подпись