

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

3 сентября 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-2325/2019 по административному исковому заявлению акционерного общества «Прайм Недвижимость» к Департаменту городского имущества об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости,

установил:

акционерное общество «Прайм Недвижимость» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости в размере рыночной:

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0005008:1037 общей площадью 8 480,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1, в размере 721 775 298 рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:01:0005008:1001 общей площадью 4 126 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1, 2, в размере 278 645 284 рублей.

В обосновании иска ссылается на то, что является собственником указанного нежилого здания и земельного участка и считает, что их кадастровая стоимость, значительно превышает рыночную стоимость, чем нарушаются права истца как плательщика налога на имущество и на землю. 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-003-105-003/19, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Максилайн».

Представитель административного истца по доверенности Митин Е.А. уточнил исковые требования на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Коломеец К.С. просила в удовлетворении требований отказать, представила письменные возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы, заявила ходатайство о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Трифонова З.В. просила в удовлетворении иска отказать, представила письменные возражения.

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 представителя административного истца, представителя административного ответчика, исследовав письменные материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 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).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

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 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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

Поскольку административный истец является собственником нежилого здания и земельного участка, 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 утверждена 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.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат:

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0005008:1037 общей площадью 8 480,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1;

земельного участка с кадастровым номером 77:01:0005008:1001 общей площадью 4 126 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1, 2.

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 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

В отношении указанных объектов недвижимости утверждена кадастровая стоимость в размере 1 291 642 681 руб. 37 коп. и 430 119 119 руб. 78 коп. соответственно.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №МЛ-003-105-003/19, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Максилайн».

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 на 1 января 2018 года, а также поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Де-Юре Реал Эстейт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №МЛ-003-105-003/19, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость определена:

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0005008:1037 общей площадью 8 480,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1, в размере 893 118 000 рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:01:0005008:1001 общей площадью 4 126 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1, 2, в размере 355 971 000 рублей.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность

и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объектов недвижимости полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов при определении рыночной стоимости нежилого здания, с использованием сравнительного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка. Объекты исследования и все аналоги, примененные к расчету, имеют сопоставимые характеристики.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Доводы представителя Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной оценочной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на допустимых доказательствах, поскольку возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы подготовлены представителем административного ответчика, наличие специального образования в области оценочной деятельности у которого документами по делу не подтверждено. Экспертом представлены обоснованные возражения на замечания относительно выводов судебной оценочной экспертизы, которые были поддержаны в ходе допроса эксперта в судебном заседании, не согласиться с которыми у суда оснований не имеется.

На замечания представителя Управления Росреестра по Москве экспертом Кулифеевой Д.Г. также представлены обоснованные возражения относительно применения корректировок на местоположение и расположения объектов аналогов относительно красной линии.

Поскольку в оценочной деятельности красная линия характеризуется максимальной интенсивностью движения пешеходно-транспортного потока, престижностью местоположения экспертом в рамках сравнительного подхода обоснованно не применяется корректировка, учитывающая выход на красную линию, поскольку расположение объектов-аналогов и объекта исследования относительно «красной линии» не является значимым ценообразующим фактором для земельных участков, на которых расположены здания офисного назначения, так как становится очевидным отсутствие важности интенсивности движения пешеходно-транспортного потока для офисных объектов, с чем не может не согласиться суд. Как правильно указывается экспертом, для центральной части г. Москвы, в условиях стесненности застройки, фактор «красной линии» для земельных участков под административные цели не является определяющим.

Поскольку использованный экспертом доходный подход приведен в экспертизе индикативно, поскольку полученный при использовании указанного подхода результат

существенно ниже результата по сравнительному подходу, замечания относительно правильности применения доходного подхода не могут быть приняты судом во внимание, поскольку не повлияли на правильность выводов судебной оценочной экспертизы.

Суд считает, что эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объектов оценки.

В этой связи, суд считает, что позиция сторон о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

Поскольку основанием для назначения по делу повторной экспертизы в соответствии со статьей 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, является возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта (комиссии экспертов) или наличия противоречий в выводах эксперта (комиссии экспертов), исходя из того, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности, а также представил обоснованные возражения на замечания относительно заключения судебной оценочной экспертизы, суд приходит к выводу, что противоречия, указанные представителями административных ответчиков, в ходе судебного заседания не установлены, заключение эксперта не содержит неясностей, требующих назначения повторной экспертизы.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что 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 судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка, указанных выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

На основании положений статьи 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 является дата обращения в суд с административным иском - 29 марта 2019 года.

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Административное исковое заявление акционерного общества «Прайм Недвижимость» к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года на период с 1 января 2019 года и до даты применения новой кадастровой стоимости кадастровую стоимость соответствующую рыночной:

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0005008:1037 общей площадью 8 480,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1, в размере 893 118 000 (восемьсот девяносто три миллиона сто восемнадцать тысяч) рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:01:0005008:1001 общей площадью 4 126 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, дом 18, строение 1, 2, в размере 355 971 000 (триста пятьдесят пять миллионов девятьсот семьдесят одна

тысяча) рублей.

Датой обращения акционерного общества «Прайм Недвижимость» с заявлением пересмотре кадастровой стоимости является 29 марта 2019 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка.

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 СУД

КОПИЯ ВЕРНА

Судья Т.Д. Михалева

Секретарь И.И. Иванова

« 29 марта » 20 19 года

Московский городской суд

Вступило в законную силу

« 28 января » 20 20 года

Подлинный документ подшит в деле № 39-2325/19, находящемся в Московском городском суде.

Судья: Т.Д. Михалева

Секретарь И.И. Иванова

« 28 января » 20 20 года

