

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 октября 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Бондаренко С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Сергеевой Марианны Львовны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

Сергеева М.Л. обратилась в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:7802.

В административном исковом заявлении административный истец просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 69 929 219 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником названного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 122 751 634 рублей 63 копеек.

Поскольку административный истец является собственником названного объекта недвижимого имущества, несоответствие внесённой в ЕГРН кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости спорного объекта.

Административный истец Сергеева М.Л. в судебное заседание не явилась.

Представители административного истца Старостина Е.Д. в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Милёнышев О.Е. в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит помещение с кадастровым номером 77:05:0001012:7802, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 11-12).

По состоянию на 1 января 2018 года кадастровая стоимость в отношении помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:7802 установлена в размере 122 751 634 рублей 63 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 13).

Административный истец Сергеева М.Л. в соответствии с положениями ст. ст. 399, 400, 401 НК РФ является плательщиком налога на имущество физических лиц, и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости нежилого помещения влияют на права и обязанности Сергеевой М.Л. как плательщика налога.

В соответствии с 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).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения, административный истец 12 июля 2019 года обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Сергеева М.Л. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения представила в суд отчет от 18 апреля 2019 года № АО-244-105-136/19 об оценке рыночной стоимости, подготовленный по заданию заявителя ООО

«Атлант Оценка», в котором рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:7802 по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 69 929 219 рублей.

Департамент городского имущества города Москвы представил письменные пояснения относительно заявленных административным истцом требований.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки.

Проверяя представленный административным истцом отчет на соответствие законодательству об оценочной деятельности, суд исходит из того, что согласно требованиям ФСО № 1, 2, 3, 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611, информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки и должно содержать следующую информацию: а) объект оценки; б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки; д) вид стоимости; е) дату оценки; ж) допущения, на которых должна основываться оценка; з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; применяемые стандарты оценки; принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор; основные факты и выводы; описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии); анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его

стоимость; описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке; описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии). 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.

Как следует из материалов дела, содержание отчёта свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта оценщик придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; отчёт базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в отчёте приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; оценщиком проанализирован рынок нежилой недвижимости в городе Москве в районах идентичных району расположения объекта оценки; корректировки в отчётах приведены по всем значимым группам элементов сравнения. Расчёты, проведённые в рамках используемых оценщиком подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 1 января 2018 года. Оценка стоимости спорного объекта произведена оценщиком, являющимся членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» и имеющем квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», как того требует ст. 4 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя Департамента городского имущества г. Москвы о том, что в представленном административным истцом отчете использованы сведения об объектах-аналогах, взятые из недостоверных источников. Так, оценщиком указаны источники информации об объектах-аналогах, все необходимые скриншоты приобщены к материалам отчета. На страницах отчета присутствует описание аналогов, которое соответствует приведенным скриншотам.

Равным образом суду не представлено доводов о допущенных оценщиком нарушениях требований законодательства об оценочной деятельности с указанием на конкретные недочеты заключений, в связи с чем не имеется и оснований для назначения по делу судебной оценочной экспертизы.

Учитывая изложенное, суд находит представленный в материалы дела отчет в полной мере соответствующим требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом суд отмечает, что отчет оценщика подготовлен в рамках его профессиональных знаний. Между тем суду не представлено сведений о наличии соответствующих познаний у представителя административных ответчиков.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя Департамента городского имущества г. Москвы о том, что Сергеева М.Л. не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:7802 должна быть установлена в размере, определенном в отчете оценщика по состоянию на 1 января 2018 года. Однако рыночная стоимость объекта определена в отчете с учетом НДС.

Между тем, как неоднократно указывал Верховный Суд Российской Федерации (например, определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 13 июня 2019 года № 5-КА19-6), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, при этом ни налоговое законодательство, ни законодательство об оценочной деятельности не предусматривают, что налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости, а определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Таким образом, принимая во внимание, что на дату определения оспариваемой кадастровой стоимости размер налога на добавленную стоимость составлял 18%, стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:7802 без учета НДС составляет 59 262 050 рублей.

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

Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 12 июля 2019 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:7802 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 59 262 050 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 12 июля 2019 года.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья

Московского городского суда

подпись

В.А. Польша

Решение в окончательной форме изготовлено 6 ноября 2019 года



Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Первого Апелляционного суда общей юрисдикции от 18 мая 2020 года решение Московского городского суда от 22 октября 2019 года в части установления кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:05:0001012:7802 изменить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012::7802 в размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в сумме 72 283 563 рубля.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Решение суда вступило в законную силу 18 мая 2020 года с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 18 мая 2020 года по делу 66а-636/2020.

Судья

Секретарь

