

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 апреля 2020 года

г.Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,
при секретаре Дмитришиной А.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-846/2020
по административному исковому заявлению ООО «ГарантСтройИнвест» к Департаменту
городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилого
здания и земельного участка, равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018
года,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ГарантСтройИнвест» обратилось в Московский городской суд с
административным исковым заявлением к Департаменту городского имущества города
Москвы об установлении кадастровой стоимости:

- нежилого здания общей площадью 46737,5 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0006005:2381 по адресу: г.Москва, ш. Варшавское, д.97, равной его рыночной
стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 2395665276 руб.;

- земельного участка площадью 9300 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0006005:81
по адресу: г.Москва, ул.Дорожная, вдоль пр.пр. 5109, равной его рыночной стоимости по
состоянию на 1 января 2018 г. в размере 60357000 руб.;

- земельного участка площадью 37000 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0006005:42 по адресу: г.Москва, пересечение проектируемого проезда 5109 и улицы
Дорожная, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере
693972000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором
земельных участков и собственником нежилого здания, не согласен с кадастровой
стоимостью этих объектов недвижимости, считает её завышенной и несоответствующей
рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как
плательщика арендной платы и налога на имущество организации. В подтверждение
заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 13 августа 2019 года
№МЛ-074/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилаин».

Определением суда от 29 апреля 2020 года принять отказ представителя
административного истца ООО «ГарантСтройИнвест» - Старостиной Е.Д. от
административных исковых требований к Департаменту городского имущества города
Москвы об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 9300
кв.м. с кадастровым номером 77:05:0006005:81 по адресу: г.Москва, ул.Дорожная, вдоль
пр.пр. 5109, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере
60357000 руб. и прекращено производство по административному делу №3а-846/2020 в
указанной части.

В остальной части административный истец ООО «ГарантСтройИнвест» подало
дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит
установить кадастровую стоимость:

- нежилого здания общей площадью 46737,5 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0006005:2381 по адресу: г.Москва, ш. Варшавское, д.97, равной его рыночной
стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере 2041300000 руб.;

- земельного участка площадью 37000 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0006005:42 по адресу: г.Москва, пересечение проектируемого проезда 5109 и улицы
Дорожная, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере
991568000 руб.

В судебное заседание представитель административного истца ООО «ГарантСтройИнвест» - Старостина Е.Д. не явилась, в письменном заявлении просила рассмотреть дело без её участия, поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении к нему.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы и заинтересованного лица Правительства Москвы – Дубчак Р.В. в судебное заседание не явился, в письменном заявлении не возражал против рассмотрения дела без участия представителя.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве - Шугаев А.Ю. в судебное заседание не явился, в письменном заявлении не возражал против рассмотрения дела без участия представителя.

При таких обстоятельствах, учитывая наличие заявлений представителей лиц, участвующих в деле, о рассмотрении дела в их отсутствие, и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, надлежаще извещенных о месте и времени рассмотрения дела.

Исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Положения частей 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Как следует из материалов дела и установлено судом, спорное нежилое здание принадлежит на праве собственности административному истцу. Также административный истец является арендатором земельного участка на основании договора аренды.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ, статей 65, 66 Земельного кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении нежилого здания, плательщиком арендной платы за пользование земельным участком. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьёй 65 и пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ налоговая база в отношении нежилого здания, арендная плата за спорный земельный участок определяются исходя из их кадастровой стоимости по состоянию на 1 января года налогового периода.

По результатам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденным распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557, кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 г. в отношении спорного нежилого здания составляет 3752669784 руб., земельного участка –1504969450 руб.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 13 августа 2019 года №МЛ-

074/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн». В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного ответчика и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 26 сентября 2019 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 12 февраля 2020 года №452/2020, с учетом уточненного экспертного заключения от 15 апреля 2020 года, проведенных экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В.:

- отчет об оценке от 13 августа 2019 года №МЛ-074/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 46737,5 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0006005:2381 по адресу: г.Москва, ш. Варшавское, д.97, по состоянию на 1 января 2018 года составляет 2041300000 руб.;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 37000 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0006005:42 по адресу: г.Москва, пересечение проектируемого проезда 5109 и улицы Дорожная, по состоянию на 1 января 2018 года составляет 991568000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, с учетом уточненного экспертного заключения, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы, с учетом уточненного экспертного заключения.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы и заинтересованного лица Правительства Москвы не согласился с выводами оценочной судебной экспертизы относительно определения размера рыночной стоимости, предоставил письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы и заявил ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве также не согласился с выводами оценочной судебной экспертизы относительно определения размера рыночной стоимости, предоставил письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы.

На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 29 апреля 2020 года отказано в назначении по делу повторной оценочной судебной экспертизы, ввиду отсутствия для её назначения правовых оснований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 12 февраля 2020 года №452/2020, с учетом уточненного экспертного заключения от 15 апреля 2020 года, подготовленные экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического

развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием соответственно сравнительного, затратного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; 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.

Рассмотрев письменные замечания административного ответчика и заинтересованных лиц, письменные ответы эксперта, суд приходит к следующим выводам.

В заключении экспертом проанализированы объекты исследования и объекты-аналоги относительно их количественных и качественных характеристик. Принятые экспертом объекты-аналоги сопоставимы с объектами исследования по своим количественным и качественным характеристикам. В отношении объектов-аналогов применены необходимые корректировки. Как пояснил эксперт и указано в заключении, исследуемые объекты недвижимости представляют собой единый объект недвижимости, состоящий из прав на земельные участки и строения на них. Основным подходом для оценки рыночной стоимости таких объектов является доходный, при котором оценивается стоимость единого объекта недвижимости. Вследствие этого любое увеличение стоимости объекта капитального строительства, рассчитываемого затратным подходом, ровно настолько уменьшит стоимость земельных участков единого объекта недвижимости. Эксперт обоснованно отнес объект исследования – нежилое здание к классу Standart, исходя из сведений технической документации и характеристик, фактического использования, а также данных осмотра. В исследуемом объекте недвижимости подвальный этаж представляет собой открытую парковку на уровне земли без каких-либо ограждающих конструкций и отделки, а закрытые помещения блоками по периметру здания – это технические помещения без отделки, устроены без крепления котлована, обоснование приведено на страницах 112-113 заключения. Вследствие этого принятые экспертом объекты-аналоги соответствуют по своим конструктивным характеристикам объекту исследования. В рамках затратного подхода уровень недозагрузки экспертом принят равным 0%. При этом экспертом принята ставка капитализации в 9,9%, что соответствует среднему значению, поскольку 81% арендопригодной площади заняты

двумя якорными арендаторами, арендная ставка которых ниже уровня рыночного диапазона. Эксперт признал наличие технической ошибки при расчете стоимости объекта капитального строительства в рамках затратного подхода, вследствие этого экспертом предоставлено уточненное экспертное заключение от 15 апреля 2020 года, согласно которому рыночная стоимость нежилого здания в рамках затратного подхода по состоянию на 1 января 2018 года составила 2328000000 руб., а при согласовании результатов, полученных в рамках затратного и доходного подходов, итоговый размер рыночной стоимости нежилого здания по состоянию на 1 января 2018 года составил 2041300000 руб. В экспертном заключении приведены мотивы отказа от использования сравнительного подхода при определении рыночной стоимости нежилого здания, в том числе большая площадь объекта исследования и особенности его технических характеристик не позволяют подобрать сопоставимые объекты-аналоги. Полученная величина рыночной стоимости объектов исследования соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве на дату оценки. Приведенные в замечаниях административным ответчиком предложения коммерческой недвижимости не сопоставимы с объектами исследования по своим ценообразующим факторам и дате оценки.

На основании изложенного, оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы, с учетом уточненного экспертного заключения, всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, с учетом уточненного экспертного заключения, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объектов оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы и уточненное экспертное заключение соответствуют требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее экономическое образование, кандидат экономических наук, прошел профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000156-1 от 25 сентября 2017 года; является членом саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 001091 от 3 октября 2007 года; гражданская ответственность эксперта и экспертной

организации застрахована; стаж работы в оценочной деятельности более 21 года, является генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС».

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы, с учетом уточненного экспертного заключения, в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 13 августа 2019 года №МЛ-074/19, подготовленного оценщиком ООО «Максилан», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы, с учетом уточненного экспертного заключения.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, определенной в оценочной судебной экспертизе, с учетом уточненного экспертного заключения.

Положения части 4 статьи 18 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, в котором в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденные распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557, применяются с 1 января 2019 года. Датой обращения административного истца в суд с административным иском является 21 августа 2019 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости на основании решения 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 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «ГарантСтройИнвест» удовлетворить.
Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 46737,5 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0006005:2381 по адресу: г.Москва, ш. Варшавское, д.97, в размере его рыночной стоимости, равной 2041300000 (два миллиарда сорок один миллион триста тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 37000 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0006005:42 по адресу: г.Москва, пересечение проектируемого проезда 5109 и улицы Дорожная, в размере его рыночной стоимости, равной 991568000 (девятьсот девяносто один миллион пятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Датой обращения ООО «ГарантСтройИнвест» в суд с административным иском заявлением об оспаривании кадастровой стоимости считать 21 августа 2019 года.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

Судья Московского
городского суда

Н.Ю. Севастьянова



