



23 июня 2020 года

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



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-13/2020 по административному исковому заявлению ООО «Лидер трейд» к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Лидер трейд» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилого здания общей площадью 558,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по адресу: г.Москва, ул.Воздвиженка, дом 12, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 83208584 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником указанного нежилого здания и не согласен с его кадастровой стоимостью, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушает права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организации. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от марта 2019 года №АО-130/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка».

В ходе рассмотрения дела административный истец ООО «Лидер трейд» подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 558,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по адресу: г.Москва, ул.Воздвиженка, дом 12, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 117199000 руб. (л.д.136 том 3).

В судебном заседании представитель административного истца ООО «Лидер трейд» - Нелюбин Р.В. поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы и заинтересованного лица Правительства Москвы – Кристиан С.О. возражала против удовлетворения заявленных административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителя не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, 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.

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 находится в собственности административного истца. С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении указанного спорного нежилого здания определяется как его кадастровая стоимость 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 149157902 руб. 34 коп.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 7 марта 2019 года №АО-130/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка». В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного ответчика и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 7 мая 2019 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 7 июня 2019 года №2-19-01/488, проведенной экспертом ООО «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В.:

- отчет об оценке от 7 марта 2019 года №АО-130/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант-Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 558,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по адресу: г.Москва, ул.Воздвиженка, дом 12, по состоянию на 1 января 2018 г. составляет без учета НДС 140810000 руб.

Определением суда от 26 августа 2019 года по ходатайству административного истца и на основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ по делу назначена повторная оценочной судебной экспертизы по вопросу определения рыночной стоимости нежилого здания.

По заключению повторной оценочной судебной экспертизы от 31 октября 2019 года №431/2019, проведенной экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В.:

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 558,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по адресу: г.Москва, ул.Воздвиженка, дом 12, по состоянию на 1 января 2018 г. составляет без учета НДС 117199000 руб.

Определением суда от 5 декабря 2019 года на основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ по делу назначена дополнительная оценочная судебная экспертиза по вопросу определения рыночной стоимости нежилого здания.

По заключению дополнительной оценочной судебной экспертизы от 26 февраля 2020 года №431-2/2019, проведенной экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В.:

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 558,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по адресу: г.Москва, ул.Воздвиженка, дом 12, по состоянию на 1 января 2018 г. составляет 131656000 руб.

Административный истец согласился с выводами повторной оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого представил дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного нежилого здания в размере его рыночной стоимости, определенной в заключении повторной судебной экспертизы. При этом административный истец не согласился с заключением дополнительной судебной экспертизы, предоставил замечания и заявил ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы.

Со стороны административного ответчика и заинтересованных лиц не предоставлены замечания на дополнительное экспертное заключение. Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы и заинтересованного лица Правительства Москвы в судебном заседании возражал против назначения по делу повторной судебной экспертизы.

На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 23 июня 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, в результате объективного и непосредственного исследования, приходит к выводу, что заключение первоначальной оценочной судебной экспертизы от 7 июня 2019 года №2-19-01/488, подготовленное экспертом ООО «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В., в части несоответствия отчета об оценке ООО «Атлант-Оценка» от 7 марта 2019 года №АО-130/19 требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; заключение повторной судебной экспертизы от 31 октября 2019 года №431/2019, с учетом дополнительной оценочной судебной экспертизы от 26 февраля 2020 года №431-2/2019, подготовленные экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В., соответствуют 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 в повторной экспертизе с учетом дополнительного экспертного заключения, относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного 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 истца, письменный ответ эксперта, суд считает необоснованными замечания по следующим основаниям.

В заключении экспертом проанализирован объект исследования и объекты-аналоги относительно их количественных и качественных характеристик. Принятые экспертом объекты-аналоги сопоставимы с объектом исследования по своим количественным и качественным характеристикам. Как пояснил эксперт, сегмент рынка премиум street-retail, к которому относится спорное здание, не имеет четкой классификации (одни и те же здания могут быть отнесены к классу А, В), поэтому большую значимость имеют другие ценообразующие факторы как местоположение, площадь, техническое состояние, состояние отделки, которые были учтены экспертом, вследствие этого эксперт обоснованно не ввел корректировку на класс здания. В объекте исследования расположен не стандартный автосалон, а скорее всего офис продаж с демонстрационным залом, в здании отсутствует парковка и сервисные зоны, размещение остальных машин производится на парковках соседнего бизнес-центра «Военторг», поэтому эксперт обоснованно по данному фактору не вводит корректировку. В заключении в разделах 5.4.8, 5.4.9 экспертом приводится анализ ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому относится объект исследования, в заключении приводятся и учитываются все необходимые ценообразующие факторы. Полученная величина рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного и доходного подходов соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве на дату оценки.

На основании изложенного, оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы, с учетом дополнительного экспертного заключения, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, с учетом дополнительного 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 повторной оценочной судебной экспертизы, с учетом дополнительного экспертного заключения, 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 экспертов подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперты имеют высшее образование, прошли профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; сдали единый квалификационный экзамен, что подтверждается квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности; являются членом саморегулируемой организации оценщиков; гражданская ответственность экспертов застрахована; эксперты имеют необходимый стаж работы в оценочной деятельности, состоят в трудовых отношениях с экспертной организацией.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение первоначальной оценочной судебной экспертизы от 7 июня 2019 года №2-19-01/488, подготовленное экспертом ООО «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В., в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке ООО «Атлант-Оценка» от 7 марта 2019 года №АО-130/19 требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; заключение повторной судебной экспертизы от 31 октября 2019 года №431/2019, с учетом дополнительной оценочной судебной экспертизы от 26 февраля 2020 года №431-2/2019, подготовленные экспертом ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС» Карцевым П.В., в качестве доказательства, подтверждающего величину рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года, положить в основу судебного решения по настоящему административному делу, соответственно выводы указанных оценочной судебных экспертиз.

Поскольку рыночная стоимость нежилого здания меньше его кадастровой стоимости, суд считает возможным установить кадастровую стоимость нежилого здания, равную рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере, определенном в дополнительном экспертном заключении.

При этом не подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равную рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере, определенном в повторной судебной экспертизе, поскольку рыночная стоимость здания была определена экспертом за вычетом НДС, что является неправомерным, так как действующим законодательством Российской Федерации не предусматривается возможность использования скорректированной величины как кадастровой, так и рыночной стоимости, в том числе на сумму налога на добавленную стоимость.

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 арбитражный суд 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 о пересмотре кадастровой стоимости нежилого здания является 5 апреля 2019 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого здания 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 данного объекта недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорного объекта 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».

Разрешая ходатайство экспертной организации о возмещении расходов на оплату услуг эксперта за проведение повторной судебной экспертизы в размере 200000 руб., суд учитывает положения части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ, согласно которым бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости нежилого здания по состоянию на 1 января 2018 г., возложено законом на административного истца.

По заключению оценочной судебной экспертизы предоставленный административным истцом отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, по заключению повторной экспертизы, с учетом дополнительного экспертного заключения, величина рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г. определена в другом размере. Таким образом, заключением эксперта нашли свое подтверждение доводы административного ответчика о несоответствии отчета оценщика требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки и о недостоверности заявленной административным истцом величины рыночной стоимости спорного нежилого здания.

Поскольку бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости нежилого здания, возложено законом на административного истца, повторная экспертиза назначена по ходатайству административного истца, заключение повторной судебной экспертизы, с учетом дополнительного экспертного заключения, приняты судом в качестве надлежащего доказательства, в том числе подтверждающего величину рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., суд считает необходимым взыскать с административного истца расходы на оплату услуг эксперта в размере 200000 руб. на основании части 3 статьи 108, статьи 111, части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ. Необходимо отметить, что разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью нежилого здания незначительная, составляет 1,13 раза и не свидетельствует об ошибочности кадастровой стоимости.

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «Лидер трейд» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 558,8 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001045:1034 по адресу: г.Москва, ул.Воздвиженка, дом 12, в размере его рыночной стоимости, равной 131656000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Датой обращения ООО «Лидер трейд» в суд с административным иском о признании недействительным заявления об оспаривании кадастровой стоимости считать 5 апреля 2019 года.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого здания для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2019 г. и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого здания, 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 нежилого здания в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взыскать с ООО «Лидер трейд» в пользу ООО «Консалтинговая компания Кариева «ВАЛРУС» расходы на оплату услуг эксперта в размере 200000 (двести тысяч) руб.

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. Севастьян



МОСК
ГОРО
прох
печат
Судья

