

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 июля 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-232/2020
по административному исковому заявлению ООО «Проперти Менеджмент» к
Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой
стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1
января 2018 г.,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Проперти Менеджмент» обратилось в Московский городской суд с
административным исковым заявлением к Департаменту городского имущества города
Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым
номером 77:01:0005006:5428 по адресу: г.Москва, пер. Саввинский Большой, д. 11,
равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 96481514
руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является
собственником нежилого помещения и не согласен с его кадастровой стоимостью по
состоянию на 1 января 2018 г., считает её завышенной и несоответствующей рыночной
стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика
налога на имущество организаций. В подтверждение заявленной рыночной стоимости
предоставлен отчет об оценке от 9 апреля 2019 года №АО-224-105-133/19,
подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка».

В ходе рассмотрения дела административный истец ООО «Проперти Менеджмент»
подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором
просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером
77:01:0005006:5428 по адресу: г.Москва, пер. Саввинский Большой, д. 11, в размере его
рыночной стоимости, равной 134629000 руб. и определенной по состоянию на 1 января
2018 г.

В судебном заседании представитель административного истца ООО «Проперти
Менеджмент» - Жимолостнов М.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 – Калинина Е.А.
возразила 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 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 помещение 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 помещения составляет 216526329 руб. 38 коп.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 9 апреля 2019 года №АО-224-105-133/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка». В ходе рассмотрения дела на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 13 июня 2019 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 2 сентября 2019 года, проведенной экспертом ООО «Консул Групп-Оценка» Вереином А.М.:

- отчет об оценке от 9 апреля 2019 года №АО-224-105-133/19, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 по адресу: г.Москва, пер. Саввинский Большой, д. 11, по состоянию на 1 января 2018 г. без учета НДС составляет 119007000 руб.

Определением суда от 12 декабря 2019 года на основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ назначена дополнительная оценочная судебная экспертиза.

По заключению дополнительной оценочной судебной экспертизы от 16 июня 2020 года, проведенной экспертом ООО «Консул Групп-Оценка» Вереином А.М.:

- рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 по адресу: г.Москва, пер. Саввинский Большой, д. 11, по состоянию на 1 января 2018 г. составляет 134629000 руб.

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

Представитель административного ответчика и заинтересованного лица не согласился с выводами дополнительной 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.

На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 20 июля 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 2 сентября 2019 года, с учетом дополнительного экспертного заключения от 16 июня 2020 года, подготовленные экспертом ООО «Консул Групп-Оценка» Вереином А.М., 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 относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения 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 ответчика и заинтересованного лица, письменный ответ эксперта, суд считает указанные замечания необоснованными по следующим основаниям.

В заключении экспертом проанализированы 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. В отношении объектов-аналогов применены необходимые корректировки, в том числе на местоположение. Согласно пунктов 11, 20, 23в ФСО №7 эксперт не обязан производить анализ фактических арендных ставок в рамках доходного подхода, поскольку арендные ставки по объекту исследования не всегда соответствуют рыночным данным. Полученная величина рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного и доходного подходов соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве в рассматриваемом сегменте на дату оценки, что подтверждается анализом фактических данных о ценах сделок и предложений, приведенным в заключении. Информация в отношении объектов-аналогов указана в экспертном заключении, в подтверждении информации приложены скриншоты предложений. Приведенные в замечаниях административным ответчиком предложения коммерческой недвижимости не сопоставимы с объектом оценки по своим ценообразующим факторам и дате оценки, в предложениях не учитываются необходимые корректировки.

На основании изложенного, оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы, всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, 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 соответствует 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 подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее экономическое образование, в том числе профессиональное образование по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке №772400404733 от 18 ноября 2014 г., рег. номер 0877; сдал квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, подтверждается квалификационным аттестатом №012206-1 от 17 мая 2018 г.; эксперт является членом «Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков», регистрационный номер в реестре №3942 от 6 сентября 2018 года; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована; эксперт имеет необходимый стаж работы в области оценки, работает

экспертом-оценщиком в обществе с ограниченной ответственностью «Консул Групп-оценка» по трудовому договору.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 9 апреля 2019 года №АО-224-105-133/19, подготовленного оценщиком ООО «Атлант Оценка», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; дополнительное экспертное заключение в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего величину рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу соответственно выводы указанных судебных экспертиз.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, в размере его рыночной по состоянию на 1 января 2018 года, определенном в дополнительной оценочной судебной экспертизе.

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 17 мая 2019 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого помещения 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».

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «Проперти Менеджмент» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0005006:5428 по адресу: г.Москва, пер. Саввинский Большой, д. 11, в размере его рыночной стоимости, равной 134629000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 г.

Датой обращения ООО «Проперти Менеджмент» об в суд с административным иском является 17 мая 2019 года.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого помещения 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 помещения, 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 помещения 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

