

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

13 марта 2020 года

Московский городской суд в составе:
председательствующего судьи Павлова А.В.,
при секретаре Ромашове Е.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-0080/2020 по административному исковому заявлению Артемьевой М.В. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества,

УСТАНОВИЛ:

Артемьева М.В. обратилась в Московский городской суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества

общей площадью 301,9 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0001025:1725, расположенного по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, корп. 1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 16 578 676 руб.;

общей площадью 507,8 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0005005:4340, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Одесская, д. 2, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 44 361 163 руб.;

общей площадью 408,8 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0001025:2375, расположенного по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, корп. 1, стр. 3, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 22 152 798 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец, являясь собственником указанного имущества, не согласен с его кадастровой стоимостью, 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 № АО-775/19 от 09.12.2019 года, составленный оценщиком ООО «Атлант оценка».

В судебном заседании представитель административного истца Артемьевой М.В. – Нелюбин Р.В. поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы – Агатов А.А., представляющий также интересы Правительства города Москвы, возражал против удовлетворения заявленных административных исковых требований по основаниям, приведенным в письменном отзыве, 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.

Выслушав 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, административный истец является арендатором спорного объекта недвижимости, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

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 спорных нежилых зданий определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 01 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, в отношении спорных объектов недвижимости определена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2018 года.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке № АО-775/19 от 09.12.2019 года, составленный оценщиком ООО «Атлант оценка».

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 17 января 2020 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы № За-0080/2020 от 03.02.2020 года, проведенной экспертом ООО «Квадро Эксперт»:

- отчет об оценке № АО-775/19 от 09.12.2019 года, составленный оценщиком ООО «Атлант оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 301,9 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0001025:1725, расположенного по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, корп. 1, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 31 583 168 руб.;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 507,8 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0005005:4340, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Одесская, д. 2, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 64 138 929 руб.;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 408,8 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0001025:2375, расположенного по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, корп. 1, стр. 3, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 41 036 746 руб.

Административный истец с указанными выводами оценочной судебной экспертизы не согласился, полагал необходимым учесть представленный с иском отчет эксперта ООО «Атлант оценка», 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 13 марта 2020 года отказано в назначении по делу повторной оценочной судебной экспертизы, ввиду отсутствия для её назначения правовых оснований.

Представитель административного ответчика согласился с выводами оценочной судебной экспертизы относительно определения размера рыночной стоимости имущества, письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы не предоставил, ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы не заявил.

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 № 3а-0080/2020 от 03.02.2020 года, подготовленное экспертом ООО «Квадро Эксперт», 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 нежилых зданий 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, суд считает указанные замечания необоснованными по следующим основаниям.

В заключении экспертом проанализированы объекты исследования и объекты-аналоги относительно их количественных и качественных характеристик. Принятые экспертом объекты-аналоги по данным характеристикам сопоставимы с объектами исследования. Полученная величина рыночной стоимости объектов исследования в рамках соответствующих подходов соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве на дату оценки. Информация в отношении

объектов-аналогов указана в экспертном заключении, в подтверждении информации приложены скриншоты предложений.

Доводы стороны истца о том, что на стр. 48-49 заключения эксперт приводит данные, что объекты исследования относятся к классу А, приводя при этом допущения, что для дальнейшего анализа принимает помещения, расположенные в бизнес-центрах классов А и В сопоставимыми, на выводы экспертов в отношении исследуемых объектов, также как и на их стоимость не влияет, поскольку, исходя из характеристик офисной недвижимости классов А и В следует учесть, что по многим характеристикам помещения класса В близки к помещениям класса А и особо им не уступают.

С учетом изложенного, эксперт в исследовании пришел к выводу, что различия в данном случае между классами А и В носят формальный характер, и, соответственно, использовал в качестве объектов-аналогов как помещения класса А, так и помещения класса В.

В тоже время эксперт внес соответствующие корректировки для объектов-аналогов №№ 3 и 4 на стр. 106, 114 заключения.

По указанным основаниям на стр. 132-136 эксперт описывает объекты-аналоги №№ 3 и 4 и принимает в их качестве помещения, расположенные в БЦ «Головинские пруды», внося также соответствующие корректировки для данных объектов на стр. 144-155 заключения.

Таким образом, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

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 и квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности, дипломом о высшем образовании, дипломом о прохождении профессиональной переподготовки в ФГБОУВО «Московский государственный университет геодезии и картографии», квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности № 003146-1 от 07 февраля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», свидетельством о членстве в СРОО «Деловой союз оценщиков» и др.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке № АО-775/19 от 09.12.2019 года, составленный оценщиком ООО «Атлант оценка», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года, и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года, определенном в оценочной судебной экспертизе.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Датой обращения административного истца в суд с административным иском является заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости является 30 декабря 2019 года.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 301,9 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0001025:1725, расположенного по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, корп. 1, в размере его рыночной стоимости, равной 31 583 168 рублей и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 507,8 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0005005:4340, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Одесская, д. 2, в размере его рыночной стоимости, равной 64 138 929 рублей и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 408,8 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0001025:2375, расположенного по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, корп. 1, в размере его рыночной стоимости, равной 41 036 746 рублей и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Датой обращения Артемьевой М.В. в суд с административным иском является заявлением об оспаривании кадастровой стоимости считать 30 декабря 2019 года.

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

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

Судья
Московского городского суда

А.В. Павлов



к
57-
ат
и
вс
йс
и