

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

2 июля 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Давтян М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ПАО «Московский инструментальный завод» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания,

УСТАНОВИЛ:

ПАО «Московский инструментальный завод» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1009.

В административном исковом заявлении ПАО «Московский инструментальный завод» просит установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1009 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Независимая профессиональная оценка», по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 270 413 000 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого здания, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 396 025 951 рубля 65 копеек.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель ПАО «Московский инструментальный завод» по доверенности Калабеков Ш.В. в судебном заседании заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Пуговкина А.Д. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях. Представила возражения относительно

выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовала о назначении повторной экспертизы.

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 Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0004001:1009, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Большая Семёновская, д. 42, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 12-13).

В отношении названного нежилого здания установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 396 025 951 рубля 65 копеек (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – т. 1, л.д. 14).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого здания влияют на права и обязанности ПАО «Московский инструментальный завод» 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 здания, административный истец 5 марта 2019 года обратился с настоящим административным иском 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.

ПАО «Московский инструментальный завод» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания был представлен отчет от 15 февраля 2019 года № 1502-3/19, подготовленный ООО «Независимая профессиональная оценка» (т. 1, л.д. 15-227), в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1009 определена в размере 270 413 000 рублей.

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.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Профит Пропертиз».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1009 составляет 272 673 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого здания, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное

подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Независимая профессиональная оценка», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки.

При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Независимая профессиональная оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости нежилого здания, в обоснование чего представлены письменные возражения.

Возражая против результатов судебной экспертизы, сторона административного ответчика ссылается на то, что подобранные экспертом в рамках сравнительного подхода объекты-аналоги значительно отличаются по цене от средних рыночных цен продажи помещений офисного назначения, в рамках сравнительного подхода необоснованно сделан вывод о включении в стоимость объекта исследования НДС.

Между тем указанные доводы являются несостоятельными. Эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. При этом цена объекта-аналога не является ценообразующим фактором, и отбор аналогов по данному критерию не производится. Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов.

Кроме того, суд отмечает, что административный ответчик не обладает специальными познаниями в области оценочной деятельности, в связи с чем доводы о том, что размещенные на сайте fortexgroup.ru сведения о продаже помещений могут быть приняты в качестве достоверных аналогов, отклоняются судом. Данных о том, что названные объекты являются сопоставимыми с объектом оценки по всем ценообразующим факторам, не представлены. В свою очередь экспертом рыночная цена объектов оценки была определена исходя из его индивидуальных характеристик, указанная цена стоимость объективно отличается от стоимости иных предложений на рынке.

Не являются состоятельными доводы административного ответчика о необоснованном очищении объектов-аналогов от суммы НДС. Как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации рыночная стоимость объекта недвижимости, устанавливаемая в качестве кадастровой, не должна содержать сведений о суммах НДС, в связи с чем эксперт обоснованно уменьшил цену объектов-аналогов на величину НДС. Кроме того, в сложившейся практике стоимость нежилых зданий включает в себя НДС. В связи с этим, в случаях, когда не указаны данные о наличии в стоимости НДС, эксперт исходит из допущения, что данная стоимость является типичной для рынка подобных объектов, а именно включает в себя НДС.

Не могут быть приняты во внимание и иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы, в том числе довод о неверном расчете значения уровня недозагрузки. Так, 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 Арлашин М.Н. 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.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого здания в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества

г. Москвы о том, что ПАО «Московский инструментальный завод» 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, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1009 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 272 673 000 рублей.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 5 марта 2019 года.

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

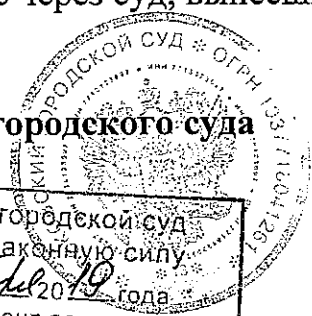
РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1009 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 272 673 000 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 5 марта 2019 года.

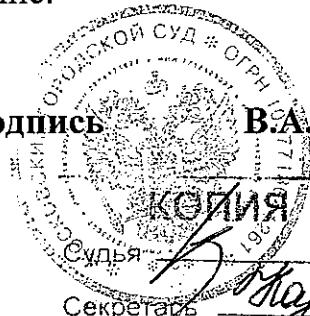
Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Московского городского суда



Московский городской суд
Вступило в законную силу
«02» октября 2019 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-1476/19, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: *Марад*
Секретарь: *Марад*
«11» октября 2019 года

подпись **В.А. Полыга**



КОПИЯ ВЕРНА
Судья: *Марад*
Секретарь: *Марад*
«11» октября 2019 года