

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

10 июля 2019 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Калашниковой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1560/2019 по административному исковому заявлению публичного акционерного общества «Московский инструментальный завод» к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной стоимости,

установил:

публичное акционерное общество «Московский инструментальный завод» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости в размере рыночной нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1011 общей площадью 2625,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 42, строение 7, в размере 76 124 000 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником указанного объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке №1502-4/19, подготовленный ООО «Независимая профессиональная оценка».

От представителя административного истца Царегородцева А.С. поступило заявление об уточнении исковых требований на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Приймак Ю.В. просила в удовлетворении требований отказать, представила письменные возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы, а также ходатайство о назначении по делу судебной оценочной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, доказательств, свидетельствующих об уважительности причин неявки, не представили, ходатайств, препятствующих рассмотрению дела по существу, не заявили.

С учетом надлежащего извещения сторон по делу о времени и месте судебного разбирательства по делу, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителя административного ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 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 комиссий 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).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" с заявлением, административным иском с заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию, на которую установлена его кадастровая стоимость.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0004001:1011 общей площадью 2625,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 42, строение 7.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

В отношении указанного нежилого здания утверждена кадастровая стоимость в размере 234 932 916 руб. 86 коп.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №1502-4/19, подготовленный ООО «Независимая профессиональная оценка», согласно которому по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость указанного нежилого здания определена в размере 76 124 000 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года, а также поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №1502-4/19, подготовленный ООО «Независимая профессиональная оценка», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, однако в отчете допущены технические и методологические ошибки, повлиявшие на итоговый результат.

По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1011 общей площадью 2 625,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 42, строение 7, определена в размере 81 779 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости нежилого здания полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного, затратного подходов, отказ от доходного подхода обоснован. Объект исследования и все аналоги, примененные к расчету, имеют сопоставимые характеристики.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объекта экспертизы, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Доводы о том, что заключение судебной оценочной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, не основаны на допустимых

доказательствах, поскольку возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы подготовлены представителем административного ответчика, наличие специального образования в области оценочной деятельности у которого документами по делу не подтверждено.

Суд считает, что эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объекта оценки.

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 и примененных корректировок.

В сравнительном подходе были использованы аналоги, цены предложений которых попадают в определенный диапазон, конструктивно сопоставимы с объектом экспертизы. Поскольку объект экспертизы не находится в центре города, его расположение и расположение объектов аналогов, находящихся между ТТК и МКАД является сопоставимым.

Поскольку объект аналог №2, имеющий производственно-складское назначение, находится непосредственно вблизи границы ВАО И ЮВАО, в рамках доходного подхода корректировки на местоположение не требуется.

На замечания представителя Департамента городского имущества города Москвы экспертом Амбросимовой Т.Ю. представлены обоснованные возражения, опровергающие доводы административного ответчика относительно неправильности применения объектов аналогов, корректировок, размера арендной ставки и арендопригодной площади, не согласится с которыми у суда оснований не имеется.

В этой связи, суд считает, что 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.

Поскольку основанием для назначения по делу повторной экспертизы в соответствии со статьей 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, является возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта (комиссии экспертов) или наличия противоречий в выводах эксперта (комиссии экспертов), исходя из того, 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, а также представил обоснованные возражения относительно замечаний на заключение судебной оценочной экспертизы, суд приходит к выводу, что противоречия, указанные представителем административного ответчика, в ходе судебного заседания не установлены, заключение эксперта не содержит неясностей, требующих назначения повторной экспертизы.

Учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания, указанного выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

В силу положений статьи 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 подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 5 марта 2019 года.

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

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление публичного акционерного общества «Московский инструментальный завод» к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года на период с 1 января 2019 года и до даты утверждения новой кадастровой стоимости кадастровую стоимость в размере рыночной нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0004001:1011 общей площадью 2 625,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 42, строение 7, в размере 81 779 000 (восемьдесят один миллион семьсот семьдесят девять тысяч) руб.

Датой обращения публичного акционерного общества «Московский инструментальный завод» с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 5 марта 2019 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

