

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

12 ноября 2019 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Дмитришиной А.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-5048/2019 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости:

- нежилого здания общей площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 113318000 руб.;

- земельного участка площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:10 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 138405000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором указанного земельного участка и собственником нежилого здания, не согласен с кадастровой стоимостью этих объектов недвижимости, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика арендной платы и налога на имущество организации. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 6 августа 2019 года, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания».

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость:

- нежилого здания общей площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, в размере его рыночной стоимости, равной 113158000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

- земельного участка общей площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:10 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, в размере его рыночной стоимости, равной 142843000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

В судебном заседании представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» - Мотря В.С. 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 - Приймак Ю.В. 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 указанного лица, участвующего в деле, 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 здание принадлежит на праве собственности административному истцу, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Также административный истец является арендатором земельного участка на основании договора аренды.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ, статей 65, 66 Земельного кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении нежилого здания, плательщиком арендной платы за пользование земельным участком. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьёй 65 и пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ налоговая база в отношении нежилого здания, арендная плата за спорный земельный участок определяются исходя из их кадастровой стоимости 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 192240000 руб. 83 коп., земельного участка – 209038140 руб. 40 коп.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 6 августа 2019 года, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания». В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 12 сентября 2019 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 16 октября 2019 года №288/10/2019, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро» Туевой О.В.:

- отчет об оценке от 6 августа 2019 года, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, по состоянию на 1 января 2018 года составляет 113158000 руб.;

- рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:10 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, по состоянию на 1 января 2018 года составляет 142843000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Со стороны административного ответчика и заинтересованных лиц не поступили какие-либо замечания на заключение оценочной судебной экспертизы. Ходатайство о проведении по делу повторной или дополнительной оценочной судебной экспертизы не заявлено.

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 16 октября 2019 года №288/10/2019, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро» Туевой О.В., 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 объектов недвижимости основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием соответственно сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

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 образование и дополнительное профессиональное по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», неоднократно проходила повышение квалификации, что подтверждается дипломами и удостоверениями, сертификатами; сдал единый квалификационный экзамен, что подтверждается квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности №001153-1 от 5 декабря 2017 г.; эксперт является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 009681 от 26 октября 2015 года; гражданская ответственность эксперта застрахована; стаж работы в области оценки с 2007 г., работает оценщиком в обществе с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро».

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 6 августа 2019 года, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., 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 спорных объектов недвижимости, в размере их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, определенной в 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 12 августа 2019 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объектов недвижимости 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 данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорных объектов 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 общества с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 1542,4 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:1032 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, д.9, в размере его рыночной стоимости, равной 113158000 (сто тринадцать миллионов сто пятьдесят восемь тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 4500 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0006002:10 по адресу: г.Москва, ул. Бутлерова, вл.9, в размере его рыночной стоимости, равной 142843000 (сто сорок два миллиона восемьсот сорок три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Сервис для Вас» в суд с административным иском заявлением об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости считать 12 августа 2019 года.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость объектов недвижимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимого имущества, 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 указанных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №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



пронумеровано и скреплено
печатью

Судья

