

29 мая 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего
судьи Лебедевой И.Е.
при помощнике Давтян М.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2452/2020 по административному исковому заявлению ООО Торгово-промышленная фирма «НЬЮ МЭРИТ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

УСТАНОВИЛ:

ООО Торгово-промышленная фирма «НЬЮ МЭРИТ» обратилась в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просила по состоянию на 01.01.2018 год установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2102 в размере его рыночной стоимости 13 371 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2005 в размере его рыночной стоимости 76 620 000 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что общество является собственником нежилых помещений, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости данных объектов недвижимости их рыночной стоимости, нарушает права истца, как плательщика налога на имущество, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

В подтверждение своих требований истцом представлен отчет об оценке рыночной стоимости.

Представитель административного истца, административный ответчик Департамент городского имущества города Москвы, а также Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание представителей не направили, просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

Исследовав в открытом судебном заседании материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат на праве собственности следующие объекты недвижимости: нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0002014:2102, площадью 279,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Пятницкое шоссе д.7 к.1, а также нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0002014:2005, площадью 1672,1 кв.м. расположенного по адресу: г.Москва, Пятницкое шоссе д.27 к.1.

В отношении указанного недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2018 года ДГИ г. Москвы утверждена кадастровая стоимость.

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 объекта недвижимости влияют на права и обязанности административного истца, 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 объектов недвижимости, административный истец 03 декабря 2019 года обратился с настоящим административным иском в суд, предоставив в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости отчет № 12/1/09-О/И, подготовленный ИП Барановским А.А.

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 (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

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 проведена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Мосгорэкспертиза».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости, 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 помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2102 установлена в размере 14 000 000 рублей, рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2005 установлена в размере 88 600 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ИП Барановским А.А. 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 ИП Барановским А.А. нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, в связи с чем, данный отчет не принимается судом, в качестве доказательства рыночной стоимости объекта оценки.

Возражая против результатов судебной экспертизы, сторона административного ответчика ссылается на то, что в заключении эксперта стоимость помещений, рассчитанная экспертом в сравнительном подходе, ниже средних рыночных значений на дату оценки, не проанализированы договоры аренды на дату оценки, ставки аренды рассчитаны ниже средних рыночных значений. Данные нарушения, по мнению административного ответчика, привели к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

Проанализировав предоставленное заключение эксперта, а также письменные пояснения эксперта Астраханцева Г.В. и предоставленный ответчиком анализ данного заключения, судом отклоняются доводы ответчика о наличии в заключении эксперта ошибок в связи со следующим.

Так доводы о том, что стоимость объекта оценки не соответствует рынку опровергаются пояснениями эксперта Астраханцева Г.В., согласно которым в рамках исследования им был проведен анализ фактических данных о 87 объектах торгово-офисной недвижимости в СЗАО г. Москвы, в результате данного анализа выявлено среднее значение цены 1 квадратного метра зданий и помещений, входящих в состав единых объектов недвижимости, которое находится в диапазоне от 59018 до 70 993 рублей за квадратный метр, медианное значение без учета стоимости земельного участка находится на уровне 58 837-70775 рублей за квадратный метр. Среднее значение одного квадратного метра объектов-аналогов составляет 89 343 рубля, что выше средней рыночной стоимости и выше медианного значения.

Рассчитанные экспертом арендные ставки в доходном доходе выше минимальной арендной ставки, которая составляет 548 рублей за квадратный метр в месяц. При таких данных доводы ответчика о том, что арендные ставки не соответствуют рынку, противоречат действительности.

Таким образом, доводы представителя ДГИ г. Москвы относительно недостоверности выводов судебной экспертизы опровергаются письменными пояснениями эксперта и являются необоснованными.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, 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 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 различных методов в рамках сравнительного и доходного подходов.

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.

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 и по местоположению сопоставимы с объектом экспертизы.

Объекты исследования относятся к рынку торгово-офисной недвижимости. Экспертом принимались в расчет наиболее близкие по местоположению и функциональному назначению объекты-аналоги в указанном сегменте недвижимости.

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.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01.01.2018 год должна быть определена на основании заключения эксперта, согласно которому рыночная стоимость объекта оценки в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2102 установлена в размере 14 000 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2005 установлена в размере 88 600 000 рублей.

Оснований для проведения по делу повторной экспертизы с учетом замечаний ответчика суд не усматривает.

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 обращения в суд – 03 декабря 2019 года.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01.01.2018 год кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2102 расположенного по адресу: г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 7, к. 1 в размере рыночной стоимости равной 14 000 000 (четырнадцать миллионов) рублей;
нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002014:2005 расположенного по адресу: г. Москва, Пятницкое шоссе, д. 27, к. 1 в размере рыночной стоимости равной 88 600 000 (восемьдесят восемь миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 03.12.2019 г.

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

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

Судья Московского городского суда

Лебедева И.Е.



М
ГОР

пронумерс
печат

Судья

