



**Московский
городской суд**

ул. Богородский вал, 8, Москва, 107076
тел: (495) 963-55-52
факс: (495) 963-93-59
mgs@mos-gorsud.ru

№ 3а-262/2016

Филиал Федерального государственного
бюджетного учреждения «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии»
Зеленый проспект, д. 20,
г. Москва, 111397

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
г. Москва
ул. Большая Тульская д.15
115191

Правительство Москвы
Департамент городского
имущества города Москвы
(Для выдачи на руки)

✓ АО «ВНИИАМ»
Космонавта Волкова ул., д. 6А,
г. Москва, 125171

И. В. Губенченко
СМ
15.06.16.

Московский городской суд направляет Вам для сведения копию решения от «11» мая
2016 г.

Приложение: копия решения от «11» мая 2016 г. на 4 листах.

Судья
Московского городского суда

С.И. Колосова



1

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

11 мая 2016 года.

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Колосовой С.И., при секретаре Килиной О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-262/2016 по административному исковому заявлению Акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт атомного энергетического машиностроения» об установлении кадастровой стоимости здания в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2014 года,

у с т а н о в и л :

Акционерное общество «Всероссийский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт атомного энергетического машиностроения» (АО «ВНИИАМ») обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640, 2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д.6а, равной его рыночной стоимости, в размере 527 600 000 рублей по состоянию на 01 января 2014 года.

В обоснование заявленных требований административный истец ссылается на то, что является собственником нежилого 13-этажного здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21640, 2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, дом 6а, и плательщиком налога на имущество организаций. Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №688-ПП «Об утверждении результатов кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве» утверждена кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054 в размере 2 700 494,73 рублей. По мнению административного истца, кадастровая стоимость здания существенно превышает размер его рыночной стоимости, тем самым затронуты права и обязанности Общества как плательщика налога на имущество организаций.

В судебном заседании представитель административного истца ОАО «ВНИИАМ» по доверенности Семенихин В.Г. представил письменные уточнения к административному исковому заявлению, в которых указал, что административный истец в целом согласен с выводами судебной оценочной экспертизы и установленной экспертом рыночной стоимостью здания, однако, полагает, что кадастровая стоимость принадлежащего истцу нежилого здания должна быть установлена в размере его рыночной стоимости без учета величины налога на добавленную стоимость.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Петлинский П.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам письменных пояснений, полагал, что, обращаясь в суд с настоящим иском, истец фактически пытается изменить размер налоговых платежей, что недопустимо без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж. Кроме того, кадастровая стоимость должна учитывать величину налога на добавленную стоимость.

Представители административных ответчиков Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии» и Управления Росреестра по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились, извещены.

С учетом надлежащего извещения ответчиков 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 лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о том, что административные иски АО «ВНИИАМ» подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Судом установлено и следует из материалов дела, что АО «ВНИИАМ» является собственником объекта недвижимости – нежилого 13-этажного здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640,20 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавтов Волкова, дом 6а, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15 июля 2014 года.

По итогам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2014 года, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года №688-ПП, установлена кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054 в размере 2 700 494 407,73 рублей.

Сведения о таком размере кадастровой стоимости здания были внесены в Государственный кадастр недвижимости.

АО «ВНИИАМ» 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.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку принадлежащее ему здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы как кадастровая стоимость спорного объекта.

Суд находит, что обращение в суд с настоящим административным иском заявлением в полной мере согласуется с вышеприведенными положениями статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями подтверждается также позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 03 июля 2014 года № 1555-О, о том, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

2

Судом также установлено, что административный истец воспользовался предоставленной статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 20 октября 2015 года АО «ВНИИАМ» было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в связи с чем Общество обратилось в суд с настоящим административным иском.

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 и возражений.

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

В силу статьи 70 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых письменных доказательств является отчет независимого оценщика, а также экспертное заключение на такой отчет.

Согласно положениям статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены этим Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном заседании не установлено иное.

Оспаривая установленную кадастровую стоимость нежилого здания АО «ВНИИАМ» представило отчет № 12853 об оценке нежилого здания от 20 мая 2015 года, подготовленный ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», которым определена рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640,2 кв.м, по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 527 600 000 рублей.

На указанный отчет получено положительное экспертное заключение от 14 августа 2015г. №4027/2015, выполненное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

Возражая против удовлетворения заявленных требований, административные ответчики Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы сослались на несоответствие представленного истцом отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 20 и 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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).

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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости для проверки доводов административного истца и возражений административных ответчиков, а также в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу по ходатайству представителя административного истца определением Московского городского суда от 09 февраля 2016 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Независимый Консалтинговый Центр «Эталон» - Скатову М.А.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 18 марта 2016 года отчет об оценке №12853 от 20 мая 2015 года не соответствует нормативным требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет. Оценщиком в отчете частично не соблюдены требования федеральных стандартов оценки, предъявляемые к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам рыночной стоимости объекта оценки, допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, частично не определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости.

В этой связи эксперт заключил, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке №12853 от 20 мая 2015 года, не подтверждается. По состоянию на 01 января 2014 года рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д.6а, составляет 744 815 000 рублей.

Оснований не доверять заключению судебной оценочной экспертизы, у суда не имеется, поскольку эксперт Скатов М.А., проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, у него имеется специальное высшее образование, достаточный стаж экспертной работы. Эксперт является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Анализ экспертного заключения свидетельствует о том, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной

3 1

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; экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

В заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки.

Суд находит, что экспертное заключение от 18 марта 2016 года полностью соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает его как относимое и допустимое доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, которое может быть положено в основу решения.

Административный истец выводы экспертного заключения не оспаривает, однако, полагает, что кадастровая стоимость нежилого здания должна быть установлена в размере его рыночной стоимости без учета величины налога на добавленную стоимость.

Административные ответчики обоснованных возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, а также доказательств, опровергающих или ставящих под сомнение достоверность выводов судебной оценочной экспертизы, не представили, ходатайств о назначении повторной или дополнительной судебной оценочной экспертизы не заявили.

Представитель административных ответчиков Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы, возражая против удовлетворения заявленных требований, настаивал на том, что кадастровая стоимость должна учитывать величину налога на добавленную стоимость.

В то же время, доказательств того, что рыночная стоимость спорного объекта недвижимости является иной, чем отражено в заключении судебной оценочной экспертизы, сторонами суду не представлено.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что АО «ВНИИАМ» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости со ссылкой на то обстоятельство, что такое обращение имеет своей целью уменьшение императивно установленного налогового платежа, суд находит необоснованными, поскольку такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

В целях обеспечения сопоставимости кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки, исходя из того, что на территории города Москвы результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости определены с учетом НДС, а также принимая во

внимание определение рыночной стоимости, приведенное в ФСО № 2, в соответствии с которыми, последняя представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, а цена предложения в типичных публичных офертах объектов недвижимости содержит НДС, суд приходит к выводу, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054 должна быть определена с учетом НДС.

В этой связи, доводы административного истца о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости должна быть установлена в размере рыночной без учета НДС, являются несостоятельными, поскольку НДС является важным ценообразующим фактором, включается в цену предложения объектов недвижимости и соответственно учитывается при определении его рыночной стоимости.

При таких обстоятельствах, суд полагает возможным удовлетворить административное исковое заявление АО «ВНИИАМ» частично, установив кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640, 2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 6а, в размере его рыночной стоимости - 744 815 000 рублей по состоянию на 01 января 2014 года.

Согласно положениям абзаца пятого статьи 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано заявление.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Поскольку АО «ВНИИАМ» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорного нежилого здания обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москва, 06 октября 2015 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, то есть с 01 января 2015 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной оценки.

Настоящее решение суда является самостоятельным основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 174-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

4

Административное исковое заявление Акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт атомного энергетического машиностроения» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640,2 кв.м, расположенного по адресу: город Москва, ул. Космонавта Волкова, дом 6а, в размере его рыночной стоимости удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640,2 кв.м, расположенного по адресу: город Москва, ул. Космонавта Волкова, дом 6а, в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года в размере 744 815 000 (семьсот сорок четыре миллиона восемьсот пятнадцать тысяч) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054, общей площадью 21 640,2 кв.м, расположенного по адресу: город Москва, ул. Космонавта Волкова, дом 6а, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения Акционерного общества «Всероссийский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт атомного энергетического машиностроения» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004023:1054 является - 06 октября 2015 года.

В удовлетворении остальной части административных исковых требований отказать.

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

Копия верна

Судья:	<i>С.И. Колосова</i>
Секретарь:	<i>С.И. Колосова</i>
«16» <i>мая</i> 20 <i>16</i> года	

С.И. Колосова.

Мотивированное решение изготовлено 16 мая 2016 года.