



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АПГ15-53

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 августа 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Корчашкиной Т.Е.
при секретаре Костереве Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ДАНстрой» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости по апелляционной жалобе заявителя на решение Московского городского суда от 1 июня 2015 г., которым в удовлетворении заявленных требований отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «ДАНстрой» Добровольского А.А., Купрякову Г.В. и Нарышкина М.И., поддержавших доводы апелляционной жалобы, объяснения представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Решетникова Д.К., возражавшего против удовлетворения апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «ДАНстрой» (далее – ООО «ДАНстрой») обратилось в Московский городской суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 77:01:0006026:1107, равной его рыночной стоимости, по состоянию на 1 января 2013 г. и возложении обязанности на федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости названного объекта недвижимости.

В обоснование заявленных требований ООО «ДАНстрой» указало, что является собственником объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого существенно превышает размер его рыночной стоимости, тем самым затронуты права и обязанности общества как плательщика налога на имущество организаций.

Решением Московского городского суда от 1 июня 2015 г. в удовлетворении заявления отказано.

В апелляционной жалобе ООО «ДАНстрой», ссылаясь на несоответствие выводов суда первой инстанции обстоятельствам дела, просит отменить решение суда и принять по делу новое решение. По мнению общества, судом сделан ошибочный вывод о том, что представленный заявителем отчет об оценке названного здания не соответствует требованиям федеральных стандартов оценки и не является достоверным доказательством его рыночной стоимости.

Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы поданы возражения на апелляционную жалобу.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации проверила законность оспариваемого судебного акта на основании статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов апелляционной жалобы.

Согласно статье 24¹⁸ Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Статьей 11 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки, является отчет об оценке такого объекта, который подготавливается в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при изменении кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются (далее – архивные сведения). Как разъяснено в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда

Российской Федерации от 30 июня 2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 28) требование о пересмотре кадастровой стоимости, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если на дату обращения в комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством.

Согласно абзацу третьему пункта 15 статьи 378² Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном статьей 24¹⁸ Закона об оценочной деятельности, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что ООО «ДАНстрой» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0006026:1107 общей площадью 5 683,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Дровяной Большой, д. 22.

Указанное здание включено в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2014 год, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2013 г. № 772-ПП. Согласно приложению № 3 к постановлению Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» (далее – Постановление № 752-ПП), действовавшему на момент обращения общества в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную в городе Москве (далее – Комиссия), кадастровая стоимость названного здания определена по состоянию на 1 января 2013 г. в размере 1 165 682 680,68 руб.

Как видно из материалов дела, заявление общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания, поступившее 12 декабря 2014 г. в Комиссию, решением от 29 декабря 2014 г. отклонено, что послужило основанием для обращения в суд.

В обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости обществом представлен отчет от 10 октября 2014 г. № 204/07-14, подготовленный оценщиком ООО «ПКД-АУДИТ» (далее – отчет 204/07-14), согласно которому рыночная стоимость здания по состоянию на 1 января 2013 г. составляет 839 759 463 руб., и положительное экспертное заключение от 3

декабря 2014 г. № Э-0412/14 на указанный отчет, составленное некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Суд первой инстанции сделал вывод, что отчет № 204/07-14 не соответствует требованиям федеральных стандартов оценки. Судебная коллегия считает вывод суда о существенности нарушений, допущенных оценщиком при составлении отчета, ошибочным по следующим основаниям.

Отчет № 204/07-14 выполнен лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Оценщик провел анализ рынка коммерческой недвижимости, к которой относится оцениваемый объект, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости названного здания. Проведен подбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, и выполнены необходимые корректировки цен предложений. Содержащиеся в отчете сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных их характеристиках, учтенных оценщиком при расчете итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

Оценщик использовал метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, метод капитализации доходов в рамках доходного подхода и определил рыночную стоимость объекта оценки, согласовав результаты, полученные в рамках выбранных подходов. В отчете содержится обоснование отказа от применения затратного подхода. В отчете присутствуют ссылки на источники используемой информации и копии материалов и распечаток.

Выводы суда не опровергают пояснения оценщика в обоснование расчета рыночной стоимости нежилого здания, изложенные в отчете № 204/07-14, в связи с чем оснований для вывода о недостоверности отчета об определении рыночной стоимости указанного объекта недвижимого имущества у суда первой инстанции не имелось.

При этом суд апелляционной инстанции принимает во внимание, что доказательств, опровергающих изложенные в отчете № 204/07-14 и в экспертном заключении № Э-0412/14 выводы, участвующими в деле лицами не представлено.

Таким образом, суд неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, что согласно статье 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены судебного акта и принятия нового решения об удовлетворении требования установить кадастровую стоимость названного здания в размере его рыночной стоимости.

Согласно пункту 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Как усматривается из материалов дела, Постановление № 752-ПП признано утратившим силу с 1 января 2015 г.

Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. № 688-ПП утверждены очередные результаты государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, в соответствии с которыми определена кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0006026:1107 по состоянию на 1 января 2014 г. Таким образом, период действия кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 77:01:0006026:1107, установленной в судебном порядке в размере его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2013 г., ограничен датой внесения сведений в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости названного объекта недвижимого имущества, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. № 688-ПП.

Требование ООО «ДАНстрой» о возложении на ФГБУ «ФКП Росреестра» обязанности внести сведения о кадастровой стоимости здания в государственный кадастр недвижимости удовлетворению не подлежит, поскольку в силу положений статьи 24²⁰ Закона об оценочной деятельности такая обязанность у органа кадастрового учета возникает в силу закона при установлении такой стоимости судом. Соответственно, на момент рассмотрения дела в суде основания для удовлетворения названного требования отсутствуют.

С учетом изложенного решение суда первой инстанции подлежит отмене с принятием нового решения об удовлетворении заявленных требований в части.

Руководствуясь статьями 327, 328, 329 и 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского городского суда от 1 июня 2015 г. отменить. Принять новое решение.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0006026:1107 общей площадью 5 683,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Дровяной Большой, д. 22., в размере, равном его рыночной стоимости, по состоянию на 1 января 2013 г. – 839 759 463 руб. на период с 1 января 2014 г. и до даты внесения сведений о кадастровой

стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0006026:1107, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Датой подачи заявления считать 12 декабря 2014 г.

В удовлетворении остальных требований ~~отказать~~.

Председательствующий

Судьи

