



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

25 декабря 2014 года

Дело № А40-133666/14

Резолютивная часть решения объявлена 19 декабря 2014 года

Полный текст решения изготовлен 25 декабря 2014 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего: В.В. Дудкина

при ведении протокола секретарем с/з Мелехиной А.П.

рассматривает в открытом судебном заседании дело по иску

ЗАО «Холдинговая компания «Автобан и Ко»

к ФГБУ «ФКП Росреестра» (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340)

третьи лица: Управление Росреестра по Москве, ДГИ г. Москвы, ИФНС № 9 по Москве

об установлении кадастровой стоимости здания и нежилых помещений

В судебное заседание явились:

от истца – Михляева А.Г. по дов. от 01.12.2014г. № 49

от ответчика – не явился, извещен

от третьих лиц: ДГИ г. Москвы – не явился, извещен

Управление Росреестра по Москве – не явился, извещен

ИФНС № 9 по Москве – Швецов А.В. по дов. от 24.07.2014г. № 05-04/

У С Т А Н О В И Л:

ЗАО «Холдинговая компания «Автобан и Ко» (истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы к ФГБУ «ФКП Росреестра» (ответчик), при участии третьих лиц: Управление Росреестра по Москве, ДГИ г. Москвы, ИФНС № 9 по Москве о об обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0011006:1028, общей площадью 29 983,2 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д. 14, корп.3, в размере его рыночной стоимости 2 301 869 119 руб. , определенной по состоянию на 01.01.2014г., обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости здания; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 1 с кадастровым номером 77:05:0011006:9442, общей площадью 7 416,2 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д.14, корп.2 в размере его рыночной стоимости 683 249 569 руб. определенной по состоянию на 01.01.2014г.; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 1; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 2 с кадастровым номером 77:05:0011006:9441, общей площадью 7 517,5 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д. 14, корп. 3 в размере его рыночной стоимости 565 796 996 руб. определенной по состоянию на 01.01.2014г.; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого

помещения № 2; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 3 с кадастровым номером 77:05:0011006:9444, общей площадью 2347 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д. 14, корп. 3 в размере его рыночной стоимости 138 414 147 руб. определенной по состоянию на 01.01.2014г.; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 3; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 4 с кадастровым номером 77:05:0011006:9440, общей площадью 6858,5 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д.14, корп.3 в размере его рыночной стоимости 417 850 501 руб. определенной по состоянию на 01.01.2014г.; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 4; обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 5 с кадастровым номером 77:05:0011006:9443, общей площадью 5863,6 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д.14, корп.3 в размере его рыночной стоимости 514 064 387 руб. определенной по состоянию на 01.01.2014г., обязанности ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 5.

Истец в судебном заседании поддержал иски в полном объеме.

Ответчик, представители третьих лиц, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в судебное заседание не явились.

ИФНС № 9 по Москве представил письменный мотивированный отзыв на иск, где они просят суд отказать истцу в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Суд, учитывая надлежащее извещение ответчика и представителей третьих лиц (статья 123 АПК РФ) о месте и времени судебного заседания, проводит судебное заседание в порядке установленном ч. 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие ответчика и представителей третьих лиц.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав представителя истца, приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, истцу принадлежат на праве собственности здание и нежилые помещения № 1 площадью 7416,2 кв.м., № 2 площадью 7517,5 кв.м., № 3 площадью 2347 кв.м., № 4 площадью 6858,5 кв.м., № 5 площадью 5863,6 кв.м., здание общей площадью 29 983,2 кв.м., расположенные по адресу г. Москва, Ореховый б-р, д.14, корп.3.

Нежилое помещение № 1 условный номер 77-77-11/095/2007-415, кадастровый номер 77:05:0011006:9442.

Нежилое помещение № 2 условный номер 77-77-11/095/2007-416, кадастровый номер 77:05:0011006:9441.

Нежилое помещение № 3 условный номер 77-77-11/095/2007-417, кадастровый номер 77:05:0011006:9444.

Нежилое помещение № 4 условный номер 77-77-11/095/2007-418, кадастровый номер 77:05:0011006:9440.

Нежилое помещение № 5 условный номер 77-77-11/095/2007-412, кадастровый номер 77:05:0011006:9443.

Здание площадью 29 983,2 кв.м., с кадастровым номером 77:05:0011006:1028, что подтверждается свидетельствами государственной регистрации права собственности, имеющимися в материалах дела.

Постановлением Правительства Москвы № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» определен перечень объектов недвижимого имущества, в отношении

которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2014г.

Кадастровая стоимость здания и нежилых помещений установлена в следующем размере: Здание с кадастровым номером 77:05:0011006:1028, площадью 29 983,2 кв.м. кадастровая стоимость установлена в размере 4 343 732 147 руб.; Нежилое помещение № 1 с кадастровым номером 77:05:0011006:9442, площадью 7416,2 кв.м. – 1 518 929 960,82 руб.; Нежилое помещение № 2 с кадастровым номером 77:05:0011006:9441 площадью 7517,5 кв.м. – 1 539 677 460,21 руб.; Нежилое помещение № 3 с кадастровым номером 77:05:0011006:9444 площадью 2347 кв.м. – 480 694 778 руб.; Нежилое помещение № 4 с кадастровым номером 77:05:0011006:9440 площадью 6858,5 кв.м. – 1 404 706 067,29 руб.; Нежилое помещение № 5 с кадастровым номером 77:05:0011006:9443 площадью 5863,6 кв.м. – 1 200 938 178,34 руб.

Истец считает недостоверными кадастровую оценку кадастровой стоимости здания и нежилых помещений ввиду их несоответствия рыночной стоимости здания и нежилых помещений, в связи с чем, обратился с данным иском в суд.

По заданию истца оценочной компанией – ООО «Атлант Оценка» проведены исследования по определению рыночной стоимости здания и нежилых помещений и подготовлен отчет определяющий рыночную стоимость здания и нежилых помещений № АЮ-101-880/1213-2 от 07.05.2014г., из содержания которого следует, что по состоянию на 01.01.2014г. рыночная стоимость здания и нежилых помещений установлена в следующем размере: Здание с кадастровым номером 77:05:0011006:1028, площадью 29 983,2 кв.м. рыночная стоимость установлена в размере 2 301 869 119 руб.; Нежилое помещение № 1 с кадастровым номером 77:05:0011006:9442, площадью 7416,2 кв.м. – 683 249 569 руб.; Нежилое помещение № 2 с кадастровым номером 77:05:0011006:9441 площадью 7517,5 кв.м. – 565 796 996 руб.; Нежилое помещение № 3 с кадастровым номером 77:05:0011006:9444 площадью 2347 кв.м. – 138 414 147 руб.; Нежилое помещение № 4 с кадастровым номером 77:05:0011006:9440 площадью 6858,5 кв.м. – 417 850 501 руб.; Нежилое помещение № 5 с кадастровым номером 77:05:0011006:9443 площадью 5863,6 кв.м. – 514 064 387 руб.

Истец, как собственник здания и нежилых помещений по смыслу ст. 372 НК РФ является плательщиком налога на имущество в отношении данных объектов недвижимости.

На основании п. 1 ст. 374 НК РФ объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного здания, без учета их рыночной стоимости, нарушает права и законные интересы истца, связанные с уплатой установленного законодательством налога на имущество.

Согласно ст. 375 НК РФ налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как кадастровая стоимость по состоянию на 1 января налогового периода в соответствии со ст. 378.2 НК РФ.

В соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК РФ перечень объектов недвижимого имущества налоговая база которого определяется исходя из кадастровой стоимости, должен утверждаться уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ не позднее 1 числа очередного налогового периода.

Истец по существу ссылается на несоответствие определенной в законном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного здания и нежилых помещений их рыночной стоимости, следствием чего, внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости указанных зданий и нежилых помещений без учета их действительной рыночной

стоимости нарушает законные интересы и права истца, связанные с необоснованным увеличением арендных платежей и завышенным налогом на имущество организации.

Статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что 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; основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить отчет об рыночной стоимости объекта в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Закон об оценочной деятельности прямо не называет ту дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости.

В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что в нарушение вышеприведенных норм законодательства РФ ответчик внес в государственный кадастр недвижимости недостоверные сведения о кадастровой стоимости и удельном показателе кадастровой стоимости здания и нежилых помещений.

Результаты государственной кадастровой оценки земель г. Москвы утверждены Постановлением Правительства Москвы № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» и вступили в силу 01.01.2013г.

Сведения об экономических показателях внесены в государственный кадастр недвижимости с 01.01.2013г.

На основании изложенного, учитывая требования закона, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований и установлении кадастровой стоимости здания и нежилых помещений на 01.01.2013г., а не как того требует истец на 01.01.2014г.

Судебные расходы подлежат распределению в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. ст. 8,11,12, 301,305, 307-310, ГК РФ, 65,66 ЗК РФ ст.ст. 7, 27, 28, 64-68, 71,75, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180-182 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0011006:1028, общей площадью 29 983,2 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д. 14, корп.3, в размере его рыночной стоимости 2 301 869 119 руб. , определенной по состоянию на 01.01.2013г.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости здания.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 1 с кадастровым номером 77:05:0011006:9442, общей площадью 7 416,2 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д.14, корп.2 в размере его рыночной стоимости 683 249 569 руб. определенной по состоянию на 01.01.2013г.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 1.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 2 с кадастровым номером 77:05:0011006:9441, общей площадью 7 517,5 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д. 14, корп. 3 в размере его рыночной стоимости 565 796 996 руб. определенной по состоянию на 01.01.2013г.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 2.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 3 с кадастровым номером 77:05:0011006:9444, общей площадью 2347 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д. 14, корп. 3 в размере его рыночной стоимости 138 414 147 руб. определенной по состоянию на 01.01.2013г.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 3.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 4 с кадастровым номером 77:05:0011006:9440, общей площадью 6858,5 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д.14, корп.3 в размере его рыночной стоимости 417 850 501 руб. определенной по состоянию на 01.01.2013г..

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 4.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» установить кадастровую стоимость нежилого помещения № 5 с кадастровым номером 77:05:0011006:9443, общей площадью 5863,6 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, Ореховый бульвар, д.14, корп.3 в размере его рыночной стоимости 514 064 387 руб. определенной по состоянию на 01.01.2013г.

Обязать ФГБУ «ФКП «Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости нежилого помещения № 5.

Взыскать с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу ЗАО «Холдинговая компания «Автобан и Ко» расходы по госпошлине в размере 4 000 (Четыре тысячи) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Девятом арбитражном апелляционном суде в течение месяца со дня вынесения решения.

