

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

30 июня 2021 года

Московский городской суд в составе:
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Маньковой А.Ю.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело За-810/2021 по административному исковому заявлению Савельева Владимира Григорьевича к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

Савельев В.Г. обратился в Московский городской суд с административным иском с заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости в размере рыночной нежилого помещения общей площадью 702,5 кв.м с кадастровым номером 77:02:0014008:3333, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Уржумская, дом 7, в размере 48 176 663 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником указанного объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представляет отчет об оценке №АО-999/20, подготовленный ООО «Атлант Оценка».

В судебном заседании от представителя административного истца поступило заявление об уточнении исковых требований на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы просил в удовлетворении требований отказать, представил письменные возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы, заявил ходатайство о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, ходатайств, препятствующих рассмотрению дела по существу, не заявили.

С учетом надлежащего извещения сторон по делу о времени и месте судебного разбирательства, руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав объяснения представителей явившихся сторон, исследовав письменные материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

В соответствии со статьей 6 этого же закона, государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации).

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (далее - бюджетное учреждение).

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).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Административный истец в силу требований главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации, Закона г. Москвы от 19 ноября 2014 года N 51 "О налоге на имущество физических лиц" является плательщиком налога на имущество физических лиц и в отношении нежилого помещения уплачивает налог на имущество, исходя из кадастровой стоимости.

Поскольку административный истец является собственником нежилого помещения и плательщиком налога на имущество, суд считает, что он вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена кадастровая стоимость.

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 или возражений.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию, на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого помещения общей площадью 702,5 кв.м с кадастровым номером 77:02:0014008:3333, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Уржумская, дом 7.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

В отношении указанного нежилого помещения кадастровая стоимость утверждена в размере 75 786 725 руб. 65 коп.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец

представил в суд отчет об оценке №АО-999/20, подготовленный ООО «Атлант Оценка», согласно которого рыночная стоимость определена в размере 48 176 663 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, а в случае несоответствия вопрос о рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости. Проведение экспертизы поручено ООО «Де-Юре Реал Эстейт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №АО-999/20, подготовленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость вышеуказанного нежилого помещения определена в размере 52 400 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, 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 помещения полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием доходного и сравнительного подходов, отказ от затратного подхода обоснован.

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.

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.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

На представленные административным ответчиком замечания относительно выводов судебной оценочной экспертизы экспертом даны обоснованные письменные пояснения относительно применения корректировки на состояние внутренней отделки, определения ставки капитализации, опровергающие изложенные возражения, не согласиться с которыми у суда оснований не имеется, поскольку доказательств, подтверждающих, что допущенные, по мнению административного ответчика, нарушения, повлияли на итоговую стоимость исследуемого объекта недвижимости, не представлено, как и не представлено расчета рыночной стоимости с учетом этих замечаний.

Доводы представителя Департамента городского имущества города Москвы о необходимости затребования в рамках проведения экспертизы Акта проверки Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости Москвы от октября 2014 года являются необоснованными, поскольку расчет рыночной стоимости проводился по состоянию на 1 января 2018 года. При проведении оценки эксперт руководствовался текущим состоянием внутренней отделки оцениваемого объекта недвижимости, что суд считает правомерным.

В этой связи суд считает, что позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

Поскольку основанием для назначения по делу повторной экспертизы в соответствии со статьей 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, является возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта (комиссии экспертов) или наличия противоречий в выводах эксперта (комиссии экспертов), исходя из того, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, представил обоснованные возражения на замечания относительно выводов судебной оценочной экспертизы, суд приходит к выводу, что противоречия, указанные представителем административного ответчика, в ходе судебного заседания не установлены, заключение эксперта не содержит неясностей, требующих назначения повторной экспертизы.

При указанных обстоятельствах, учитывая, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, а также представил ответы, опровергающие замечания на заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого помещения, указанного выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

На основании положений статьи 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 подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 30 декабря 2020 года.

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

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление Савельева Владимира Григорьевича к Департаменту городского имущества города Москвы удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года на период с 1 января 2019 года и до утверждения кадастровой стоимости, определенной в рамках очередной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилого помещения общей площадью 702,5 кв.м с кадастровым номером 77:02:0014008:3333, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Уржумская, дом 7, в размере 52 400 000 руб.

Датой обращения Савельева Владимира Григорьевича с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 30 декабря 2020 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения.

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

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

Мотивированное решение изготовлено 10 июля 2021 года

КОПИЯ ВЕРНА	
Судья: _____	_____
Секретарь: _____	_____
«09» 11 2021 года	_____

Московский городской суд	
Вступило в законную силу	
«09» 11 2021 года	
Подлинный документ подшит в деле	
№ _____, находящемся в	
Московском городском суде.	
Судья: _____	_____
Секретарь: _____	_____
«09» 11 2021 года	_____