

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

24 октября 2017 года

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Давтян М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Открытого акционерного общества «Спецмонтажмеханизация» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания,

УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество «Спецмонтажмеханизация» (сокращенное наименование – ОАО «СММ») обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005003:1139.

В административном исковом заявлении общество просит установить кадастровую стоимость нежилого здания в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Максилан», по состоянию на 1 января 2016 года в размере 80 458 834 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005003:1139, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 154 758 495 рублей 68 копеек.

Поскольку общество является собственником нежилого здания, несоответствие внесённой в ЕГРН кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости здания.

Представитель ОАО «СММ» по доверенности Лаврухин М.Б. в судебном заседании представил ходатайство об уточнении требований, в котором просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы, а именно в размере 81 085 000 рублей.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Белова А.А. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и

месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0005003:1139, общей площадью 1 385,7 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, ул. Котляковская, д. 4, стр. 23, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2016 года в размере 154 758 495 рублей 68 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 11-13) и выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 14).

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 нежилого здания влияют на права и обязанности ОАО «СММ» как плательщика налога.

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.

В такой ситуации административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 1 января 2016 года.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и 6 июня 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве (т. 1, л.д. 15).

29 июня 2017 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, № 51-11836/2017 административному истцу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д.

16-18), в связи с чем ОАО «СММ» 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 или возражений.

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

ОАО «СММ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания был представлен ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет № Макслайн-031/17 от 19 мая 2017 года, подготовленный по заданию заявителя ООО «Макслайн», в котором рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 80 458 834 рублей (т. 1, л.д. 19-148).

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 по ходатайству административного ответчика была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Агентство «Русспромоценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005003:1139, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005003:1139 по состоянию на 1 января 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 81 085 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого здания,

суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Максилайн», 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 (стр. 9-15 экспертного заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Максилайн», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 1 января 2016 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 1, л.д. 191-196) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ОАО «СММ» 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. 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.

Учитывая, что право на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005003:1139 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 81 085 000 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. С учетом того, что административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 6 июня 2017 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005003:1139 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 81 085 000 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 6 июня 2017 года. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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

подпись В.А. Польша

Howard Russia Trust-Honesty-Success

Копия верна

Судья _____

Секретарь _____

«29» _____ 20 18 года

Howard Russia Trust-Honesty-Success

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«21» 02 20 18 года
Подлинная копия подшит в деле
39-1321/17, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
«29» _____ 20 18 года