

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

27 декабря 2017 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Головкиной Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3А-2940/2017 по административному исковому заявлению ЗАО «Фирма
Ладья» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006015:1061 по адресу: Москва, ул. Перовская, д. 73, стр. 1 равной рыночной стоимости в размере 48 170 920,00 руб.; кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006015:31 по адресу: г. Москва, ул. Перовская, вл. 73, стр. 1 равной рыночной стоимости в размере 18 437 696,00 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником объекта капитального строительства и арендатором земельного участка. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости, налоговая база по которому исчисляется исходя из его кадастровой стоимости. Арендная плата по условиям договора аренды также исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006015:31, утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП в размере 31 219 874,28 руб.

Кадастровая стоимость нежилого здания, принадлежащего истцу, с кадастровым номером 77:03:0006015:1061, утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП в размере 67 445 210,15 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Максилайн» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка. Согласно отчету об оценке № Макслайн-052/17 от 12.09.2017 г. рыночная стоимость земельного участка составляет 18 437 696,00 руб., рыночная стоимость нежилого здания составляет 48 170 920,00 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 12.10.2017 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объектов с учётом результатов судебной экспертизы.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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 соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Перовская, д. 73, стр. 1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.01.2011 (л.д.37). Нежилому зданию присвоен кадастровый номер 77:03:0006015:1061.

На основании договора аренды от 14.03.2000 г. истец является арендатором земельного участка по адресу: г. Москва, Перовская, вл. 73, стр. 1. Земельному участку присвоен кадастровый номер 77:03:0006015:31.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость в отношении нежилого здания, принадлежащего истцу, утверждена в размере 67 445 210,15 руб.

Кадастровая стоимость земельного участка утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП в размере 31 219 847,28 руб.

Административный истец в силу требований статьи 373 Налогового кодекса РФ является плательщиком налога на имущество организаций и в

отношении спорного нежилого помещения обязан уплачивать налоговые платежи исходя из его кадастровой стоимости. Арендная плата за земельный участок также определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Максилайн» № Максилайн-052/17 от 12.09.2017 г., согласно которому по состоянию на 01.01.2016г. рыночная стоимость земельного участка составляет 18 437 696,00 руб., рыночная стоимость нежилого здания составляет 48 170 920,00 руб.

Данный отчет об оценке представлялся административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии от 12.10.2017 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено.

Представитель административных ответчиков, в письменных пояснениях, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости объектов недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 28 ноября 2017 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью «Центр делового консультирования».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет административного истца, представленный в материалы дела, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов. По состоянию на 01.01.2016г. рыночная стоимость нежилого здания составляет 54 008 735,00 руб., стоимость земельного участка - 15 204 737,00 руб. Представитель административного истца с результатами судебной экспертизы согласился, уточнив искимые требования, полагая возможным установить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы.

Рыночная стоимость определена экспертом по состоянию на 01 января 2016г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объектов согласно выпискам о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не

оспаривали, напротив, административный истец согласился с заключением эксперта.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 1555-О, из которого следует, 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.

Также подлежат отклонению и доводы административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что административный истец уточнил искимые требования, предлагая определить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы, и

исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания должна быть установлена в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 29 сентября 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости.

Поскольку кадастровая стоимость объектов определена на 01 января 2016г. (на эту дату ранее была установлена кадастровая стоимость), сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на период с 01 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости данных объектов, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Разрешая вопрос о распределении по делу между сторонами судебных расходов, суд исходит из следующего.

Согласно определению Московского городского суда от 28 ноября 2017 года о назначении судебной оценочной экспертизы, расходы по оплате экспертизы были возложены на административного истца.

В судебном заседании представитель административного истца пояснил, что оплата экспертизы произведена не была.

Согласно ч. 3 ст. 108 КАС РФ эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

Принимая во внимание, что по результатам проведенной судебной экспертизы подтвердилась недостоверность определенной в отчете ООО «Максилайн» № Максилайн-052/17 от 12.09.2017 г. рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества, в связи с чем изначально представленные административным истцом доказательства не могут быть положены в основу решения суда; учитывая, что изменение административным истцом требований было обусловлено проведением по делу судебной оценочной экспертизы, признавшей представленный в материалы дела отчет недостоверным, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности истца по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объектов недвижимости; а также исходя из того, что до настоящего момента проведение экспертного исследования сторонами по делу не оплачено, суд возлагает обязанность по оплате судебной оценочной

экспертизы, проведенной ООО «Центр делового консультирования» на сумму 150 000,00 рублей на административного истца.

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

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 617,1 кв.м с кадастровым номером 77:03:0006015:1061, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Перовская, д. 73, стр. 1 равной его рыночной стоимости в размере 54 008 735 руб. по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного нежилого здания, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006015:31 площадью 774 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Перовская, вл. 73, стр. 1 равной его рыночной стоимости в размере 15 204 737 руб. по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 29 сентября 2017 года.

Взыскать с ЗАО «Фирма Ладья» в пользу ООО «Центр делового консультирования» расходы по оплате экспертизы в размере 150 000 руб.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов 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

И.С. Баталова

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Судья: _____
Секретарь: _____
11 05 2018 года

Судья: _____
Секретарь: _____
11 05 2018 года