

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

25 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-2956/2017 по административному исковому заявлению ООО
«Проджектор Девелопмент» 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 помещения с кадастровым номером 77:01:0006029:2080 по адресу: г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д.11, стр. 22 равной рыночной стоимости в размере 151 511 088,00 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником нежилого помещения.

В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащего ему помещения, налоговая база по которому исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость нежилого помещения, принадлежащего истцу, с кадастровым номером 77:01:0006029:2080, утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП в размере 350 828 949,24 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Оценочная компания «Юрдисс» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения. Согласно отчету об оценке № 234/05/17 от 07.06.2017 г. рыночная стоимость нежилого помещения истца составляет 151 511 088,00 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 08.08.2017г. 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 объекта по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений. 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 объект недвижимости: помещение площадью 3 922,8 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д.11, стр. 22, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 07.06.2011 г. (л.д.12). Нежилому зданию присвоен кадастровый номер 77:01:0006029:2080.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость в отношении нежилого помещения, принадлежащего истцу, утверждена в размере 350 828 949,24 руб.

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года N 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.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Оценочная компания «Юрдисс»» № 234/05/17 от 07.06.2017 г., согласно которому по состоянию на 01.01.2016г. рыночная стоимость нежилого помещения составляет 151 511 088,00 руб.

Данный отчет об оценке представлялся административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой

стоимости. Решением Комиссии от 08.08.2017 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 23 ноября 2017 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «АБН-Консалт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке ООО «Оценочная компания «Юрдис»» № 234/05/17 от 07.06.2017г., представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности. Рыночная стоимость нежилого помещения по результатам судебной экспертизы определена в размере 229 923 452,00 рублей.

Представитель административного истца иски уточнил, просил определить кадастровую стоимость объекта по результатам судебной экспертизы.

В заключении эксперта рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объекта согласно выписке о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, 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.

О проведении дополнительной, повторной экспертизы стороны не просили, замечаний, дополнений к экспертному заключению не представили.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта 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 объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом их 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 объекта.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного объекта 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 N 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 N 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 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 помещения должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта – 229 923 452,00 руб.

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 – 21 июля 2017г.

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

Поскольку кадастровая стоимость объекта 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 объекта, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006029:2080 площадью 3 922,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Золоторожский Вал, дом 11, стр. 22 равной его рыночной стоимости в размере 229 923 452 руб. по состоянию на 01 января 2016г. на период с 01 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного нежилого помещения, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

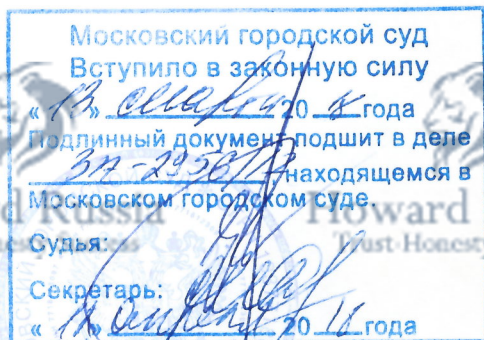
Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 21 июля 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше нежилого помещения.

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



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов

подпись _____

