

29 июня 2017 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Сибул Ж.А., при секретаре Васильковой Н.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «Мега-строй» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания, установлении кадастровой стоимости нежилого здания равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Мега-строй» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания площадью 1 831,9 кв.м с кадастровым номером 77:09:0003017:1087, расположенного по адресу г. Москва, 5-й Войковский проезд, д. 24, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016 года в размере 107 225 175 руб. на основании отчета № 002/17 от 20 февраля 2017 года, составленного ООО «Максилан».

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что является собственником указанного здания, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2016 года установлена в размере 196 838 424,40 руб.

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

Представитель административного истца по доверенности Довлатова Е.А. в судебное заседание явилась, заявленные требования о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания уточнила. Просила установить кадастровую стоимость здания в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, проведенной экспертами ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си», по состоянию на 01 января 2016 года в размере 114 231 000 руб.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Моисеев А.И. в судебном заседании возражал против удовлетворения административных исковых требований.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

Выслушав объяснения представителей административного истца, Правительства Москвы и Департамента городского имущества города 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 площадью 1 831,9 кв.м с кадастровым номером 77:09:0003017:1087, расположенное по адресу г. Москва, 5-й Войковский проезд, д. 24, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года в размере 196 838 424,40 руб., что подтверждается заверенной нотариально копией свидетельства о государственной регистрации права, выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (том 1 л.д. 13,14).

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.

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.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания затрагивают права и обязанности административного истца; принадлежащее Обществу здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы как кадастровая стоимость спорного объекта.

При таких данных суд находит, что обращение ООО «Мега-строй» в суд с настоящим административным исковым заявлением в полной мере согласуется с положениями статьи 24.¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, которой закреплено право оспаривания результатов определения кадастровой стоимости за лицами, чьи права и обязанности затрагиваются результатами определения кадастровой стоимости.

При этом суд учитывает, что указанной нормой возможность оспаривания кадастровой стоимости не поставлена в зависимость от вида объекта недвижимого имущества, наличия либо отсутствия в законодательстве о таких объектах нормы, напрямую закрепляющей в случаях определения рыночной стоимости объекта возможность установления его кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости.

Законодательный запрет на возможность определения кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости в отношении объектов капитального строительства, посредством указания их рыночной стоимости, отсутствует.



Howard Russia
Trust - Honesty - Success



Howard Russia
Trust - Honesty - Success



Howard Russia
Trust - Honesty - Success

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.

По убеждению суда, подлежат отклонению доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения требований Общества 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.

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 15 марта 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.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 04 апреля 2017 года обществу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 17-19), в связи с чем общество обратилось в суд с настоящим административным иском.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и 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.

ООО «Мега-строй» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, установлении его кадастровой стоимости в размере, равном его рыночной стоимости, были представлены: отчет № 002/17 от 20 февраля 2017 года об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1831,9 кв.м с кадастровым номером 77:09:0003017:1087, расположенного по адресу г. Москва, 5-й Войковский проезд, д. 24, составленный ООО «Максилан» (т. 1, л.д. 55-194), положительное экспертное заключение № 242/С-17 от 07 марта 2017 года, подготовленное НП СРО «СВОД» на данный отчет (т.1 л.д. 38-54).

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.

В связи с возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности, в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности определением Московского городского суда от 26 апреля 2017 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет № 002/17 от 20 февраля 2017 года об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1 831,9 кв.м с кадастровым номером 77:09:0003017:1087, расположенного по адресу г. Москва, 5-й Войковский проезд, д. 24, составленный ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Эксперты Лыхина Т.Р. и Амбросимова Т.Ю. пришли к выводу о том, что рыночная стоимость нежилого здания по состоянию на 01 января 2016 года составляет 114 231 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого здания от 20 февраля 2017 года, 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 эксперты, проводившие судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответили на поставленные перед ними вопросы, подробно мотивировали свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы экспертов 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 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 эксперты придерживались принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение экспертов базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников

получения информации; экспертами проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; экспертами произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении экспертов приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертами подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2016 года.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного нежилого здания, не представлено.

Ходатайств о повторной экспертизе ответчики не заявляли.

В названной ситуации оснований ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда не имеется.

С учетом изложенного и 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 площадью 1 831,9 кв.м с кадастровым номером 77:09:0003017:1087, расположенного по адресу г. Москва, 5-й Войковский проезд, д. 24, должна быть установлена в размере, определенном в заключении судебной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года, а именно в размере 114 231 000 руб.

Правила статьи 24.²⁰ Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающих, что сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость объекта капитального строительства применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года.

При этом датой обращения ООО «Мега-строй» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 15 марта 2017 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 1 831,9 кв.м с кадастровым номером 77:09:0003017:1087, расположенного по адресу г. Москва, 5-й

Войковский проезд, д. 24, в размере его рыночной стоимости, равной 114 231 000 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0003017:1087, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением считать 15 марта 2017 года.

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

Ж.А. Сибул

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«13» 09 20 17 года
Подлинный документ подшит в деле
3А-59/17, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
06» 10 20 17 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья:
Секретарь:
06» 10 20 17 года