

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

5 апреля 2018 года

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 КОО «МЕТКОЛЛ» об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости нежилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

Компания с ограниченной ответственностью «МЕТКОЛЛ» (КОО «МЕТКОЛЛ») обратилась в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004008:5089.

В административном исковом заявлении КОО «МЕТКОЛЛ» просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004008:5089 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 227 907 190 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года установлена в размере 342 570 347 рублей 45 копеек.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель КОО «МЕТКОЛЛ» по доверенности Гребенюк М.В. в судебном заседании представила письменное ходатайство об уточнении заявленных требований, в котором просила установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, а именно в размере 236 434 000 рублей.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Пелевина Е.А. в судебном заседании полагала, что основания для пересмотра кадастровой стоимости отсутствуют.

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, Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004008:5089, расположенное по адресу: г. Москва, Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 11), выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 12-17).

В отношении названного нежилого помещения установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 342 570 347 рублей 45 копеек (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – т. 1, л.д. 18).

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 помещения влияют на права и обязанности КОО «МЕТКОЛЛ» 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.

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 помещения и 28 ноября 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.

19 декабря 2017 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, за № 51-32060/2017 административному истцу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1,

л.д. 19-21), в связи с чем КОО «МЕТКОЛЛ» обратилась 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.

КОО «МЕТКОЛЛ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения, установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере равном его рыночной стоимости был представлен ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет от 30 октября 2017 года № АО-658-104-428/17, подготовленный ООО «Атлант Оценка» (т. 1, л.д. 22-131), в котором по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004008:5089 определена в размере 227 907 190 рублей.

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 (статья 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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Московский кадастровый центр».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

По состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004008:5089 составляет 236 434 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант Оценка», 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.

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 помещения в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», 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.

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 помещения сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что КОО «МЕТКОЛЛ» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. 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.

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 помещения с кадастровым номером 77:01:0004008:5089 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 236 434 000 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. Поскольку административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 28 ноября 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 помещения с кадастровым номером 77:01:0004008:5089 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 236 434 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 ноября 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

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь *Жарова*

«10» августа 2018 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«10» *август* 2018 года *подпись* В.А. Полыга
Подлинный документ подшит в деле
32-658/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: *Жарова*
«10» августа 2018 года



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



М
ГО
пронумеров
печатью
подпись



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success