

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

11 мая 2018 года

г. Москва

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Быковской Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №
3А-523/2018 по административному исковому заявлению ООО «МБН Агро»
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 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д.10 с кадастровым номером 77:01:0001040:2241 в размере 345 769 250 руб.; с кадастровым номером 77:01:0001040:2254 в размере 45 499 747 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником нежилых помещений. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащих ему помещений, налоговая база по которому исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов.

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП утверждена кадастровая стоимость указанных нежилых помещений: в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001040:2241 в размере 539 131 936,07 руб.; в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001040:2254 в размере 67 137 185,99 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Атлант Оценка» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений.

Согласно отчету об оценке № АО-385/17 от 26.06.2017 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001040:2241 составляет 345 769 250 руб.; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001040:2254 составляет 45 499 747 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 09.11.2017 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя 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 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 принадлежат нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д.10 с кадастровыми номерами 77:01:0001040:2241, 77:01:0001040:2254, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из ЕГРН и свидетельствами о государственной регистрации права (том 1 л.д. 27-40).

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость в отношении нежилых помещений с кадастровым номером 77:01:0001040:2241 установлена в размере 539 131 936,07 руб., с кадастровым номером 77:01:0001040:2254 установлена в размере 67 137 185,99 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 спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Атлант Оценка» № АО-385/17 от 26.06.2017 г.,

согласно которому по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость нежилых помещений с кадастровым номером 77:01:0001040:2241 составляет 345 769 250 руб., с кадастровым номером 77:01:0001040:2254 составляет 45 499 747 руб. (том 1 л.д. 64-173).

Данный отчет об оценке представлялся административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии от 09.11.2017 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.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года N 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 N 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 в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 15 февраля 2018 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке ООО «Атлант оценка», представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001040:2241 определена в размере 354 228 292 руб.; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001040:2254 определена в размере 44 202 186 руб. (том 2 л.д. 4-184).

В заключении эксперта рыночная стоимость определена 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, 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, представитель административного истца согласился с заключением судебной экспертизы, уточнив искимые требования.

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 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 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 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 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 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 нежилых помещений должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта, в связи с чем административное исковое заявление подлежит удовлетворению частично.

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 – 01 ноября 2017 г.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 01 ноября 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2016г. кадастровую стоимость помещений по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, дом 10 в следующем размере:

Помещение с кадастровым номером 77:01:0001040:2241 в размере 354 228 292 руб.

Помещение с кадастровым номером 77:01:0001040:2254 в размере 44 202 186 руб.

на период с 01 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 01 ноября 2017 года. 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

