



г. Москва

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



28 мая 2018 г.

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Футерко И.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-751/2018 по административному исковому заявлению Шувалова Вячеслава Александровича, Мкртчян Артур Лерники об установлении кадастровой стоимости нежилого здания равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Шувалов В.А., Мкртчян А.Л. обратились в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0009001:1018, общей площадью 538 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Суздальская, дом 12Б (далее – нежилое здание), определённой по состоянию на 1 января 2016 года в размере 60 269 094,92 рублей.

В обоснование своих требований Шувалов В.А., Мкртчян А.Л. указывают, что спорное нежилое здание принадлежит им на основании права собственности и несоответствие его кадастровой стоимости, установленной в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г.» по состоянию на 1 января 2016 года в размере 60 269 094,92 рублей и рыночной стоимости, нарушает права административных истцов как плательщиков налога на имущество. В подтверждение своих требований истцами представлен отчёт об оценке от 27 декабря 2017 года № ГИ-222-105-218/1217, составленный ООО «Гилберт Инвест», согласно которому рыночная стоимость нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 32 487 290 рублей.

Административные истцы полагают, что их права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости здания равной его рыночной стоимости.

В связи с проведением по делу судебной оценочной экспертизы, административные истцы уточнили свои требования и просили установить кадастровую стоимость нежилого здания равной рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2016 года в размере 43 734 727 рублей.

В настоящее судебное заседание административные истцы не явились, о дне слушания дела извещены, направили в суд своего представителя, который искивые требования поддержал, настаивал на их удовлетворении.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, представляющий также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, возражал против удовлетворения заявленных административных искивых требований.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещённым надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своего представителя не направил, об отложении слушания дела не просил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся представителей указанного лица.

Выслушав объяснения представителя административных истцов, представителя административного ответчика Правительства Москвы, представляющего также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования Шувалова В.А., Мкртчяна А.Л. подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ физические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Как установлено судом и следует из материалов дела Шувалову В.А., Мкртчяну А.Л. на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0009001:1018, общей площадью 538 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, улица Суздальская, дом 12Б.

По итогам государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП

«Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г.», кадастровая стоимость нежилого здания установлена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 60 269 094,92 рублей.

Принадлежащее Шувалову В.А., Мкртчяну А.Л. нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как его кадастровая стоимость.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания затрагивают права и обязанности административных истцов.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, Шувалов В.А., Мкртчян А.Л. представили в суд отчёт об оценке от 27 декабря 2017 года № ГИ-222-105-218/1217, составленный ООО «Гилберт Инвест», в котором, по состоянию на 1 января 2016 года, рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 32 487 290 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определённых статьёй 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 20 февраля 2018 года по ходатайству представителя заинтересованного лица назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Вердикт-Оценка» Теплякову В.В.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 30 марта 2018 года отчёт об оценке от 27 декабря 2017 года № ГИ-222-105-218/1217, составленный ООО «Гилберт Инвест», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Допущенные в отчёте нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость

нежилого здания определена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 43 734 727 рублей.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

Не доверять выводам эксперта ООО «Вердикт-Оценка» Теплякову В.В. у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт Тепляков В.В. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Экспертом проведено исследование рынка, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости нежилого здания сторонами в суд не представлено, ходатайств о проведении повторной судебной оценочной экспертизы не заявлено.

Выводы о величине рыночной стоимости нежилого здания, содержащиеся в отчёте об оценке от 27 декабря 2017 года № ГИ-222-105-218/1217, составленным ООО «Гилберт Инвест», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, которому суд доверяет, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость нежилого здания равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года в размере 43 734 727 рублей.

Ссылки представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Поскольку Шувалов В.А., Мкртчян А.Л. с административным иском заявляемыми о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости обратилось в суд 28 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24²⁰ Федерального закона от 29 июля 1998 года №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, то есть с 1 января 2017 года и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

В соответствии с положениями части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, пункта 1 части 5 статьи 8, пункта 5 части 2 и пункта 6 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» настоящее

Г
пронумер
печатью
подпись

решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Административное исковое заявление Шувалова Вячеслава Александровича, Мкртчян Артур Лерники об установлении кадастровой стоимости нежилого здания равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0009001:1018, общей площадью 538 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Суздальская, дом 12Б, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 43 734 727 (сорок три миллиона семьсот тридцать четыре тысячи семьсот двадцать семь) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 декабря 2017 года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

**Судья
Московского городского суда**

М.Ю. Казаков

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«24» августа 20 18 года
Подлинный документ подшит в деле
За - 451/18. Находящемся в
Московском городском суде.
Судья: *[подпись]*
Секретарь: *[подпись]*
«25» сентября 20 18 года

КОПИЯ РЕШЕНИЯ
Судья *[подпись]*
Секретарь *[подпись]*
«25» сентября 20 18 года