

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

23 мая 2018 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Кривич Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-893/2018 по административному исковому заявлению Йовчика Виктора Алексеевича к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Йовчик В.А. обратился в Московский городской суд с административным иском с заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого здания площадью 2340,2 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 по адресу: г.Москва, ул. Ивана Франко, дом 40, строение 2, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года в размере 111844334 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником нежилого здания и не согласен с его кадастровой стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество физических лиц. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 20 декабря 2017 г. №МЛ-077-105-076/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Макслайн».

В ходе рассмотрения дела административный истец Йовчик В.А. подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 2340,2 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 по адресу: г.Москва, ул. Ивана Франко, дом 40, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 159151000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

В судебном заседании представитель административного истца Йовчика В.А. - Балакирев А.И., действующий по доверенности, поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в дополнительном административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Агафонова С.С., действующая по доверенности, возражала против удовлетворения заявленных административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы административного дела и представленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Положения статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ) предусматривают, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты

определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

При этом 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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое здание общей площадью 2340,2 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 по адресу: г.Москва, ул. Ивана Франко, дом 40, строение 2, что подтверждается свидетельством о регистрации права собственности.

С учетом изложенного и на основании статьи 399-401 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество физических лиц. При этом в соответствии со статьями 402-403 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении нежилого здания определяется как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

По результатам государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года», кадастровая стоимость спорного нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 297162316 руб. 92 коп.

В соответствии со статьями 402, 403 Налогового кодекса РФ, статьями 11, 12, 24.15, 24.18 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ законодатель, при введении государственной кадастровой оценки объекта оценки для целей налогообложения, предусматривает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости. При этом датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

На основании изложенного юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2016 г., то есть на дату, по состоянию на которую сформирован перечень.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания, утвержденные Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП, административный истец предоставил отчет об оценке от 20 декабря 2017 г. №МЛ-077-105-076/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Максилайн». В ходе рассмотрения дела по ходатайству сторон определением суда от 14 февраля 2018 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 9 апреля 2018 г. №2018-01/243, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В.:

- отчет об оценке от 20 декабря 2017 г. №МЛ-077-105-076/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 2340,2 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 по адресу: г.Москва, ул. Ивана Франко, дом 40, строение 2, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 159151000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного нежилого здания, равной его рыночной стоимости в размере, как это определено в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Агафонова С.С. в судебном заседании не согласилась с выводом оценочной судебной экспертизы относительно определения рыночной стоимости объекта недвижимости, считает правильной кадастровую стоимость объекта недвижимости. При этом административные ответчики не привели обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы административные ответчики суду не заявили. Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 9 апреля 2018 г. №2018-01/243, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является оценщиком, имеет высшее экономическое образование, прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность», подтверждается свидетельством о повышении квалификации регистрационный номер 0179; имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний,

предъявляемыми федеральным стандартом к оценке эксперту СРО №000499-001 от 31 мая 2016 г.; является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» и включен в реестр оценщиков 21 марта 2011 г. за регистрационным номером 1073.77, что подтверждается свидетельством от 21 марта 2011 г. №01073; работает в обществе с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса», стаж работы в оценочной деятельности - 8 лет; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 9 апреля 2018 г. №2018-01/243 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 20 декабря 2017 года №МЛ-077-105-076/17, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Максилан», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 159151000 руб., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требование административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого здания общей площадью 2340,2 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 по адресу: г.Москва, ул. Ивана Франко, дом 40, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 159151000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года, является законным и подлежит удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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.

Датой обращения административного истца в суд с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания является 28 декабря 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого здания для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2017 г. и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости нежилого здания на основании решения 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 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Йовчика Виктора Алексеевича об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 2340,2 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 по адресу: г.Москва, ул. Ивана Франко, дом 40, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 159151000 (сто пятьдесят девять

миллионов стол пятьдесят одна тысяча) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

Датой обращения Йовчика Виктора Алексеевича с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости нежилого здания считать 28 декабря 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0004007:7937 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

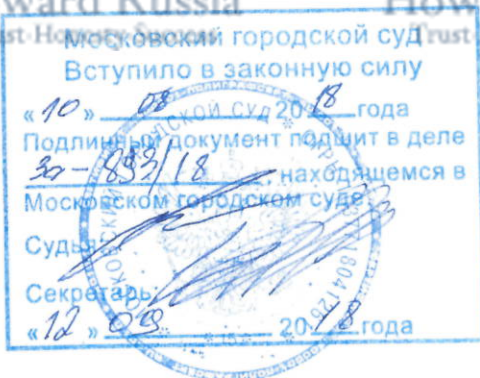
Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского
городского суда

подпись

Н.Ю. Севастьянова

Howard Russia
Trust-Honesty-Success



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

МОС
ГОРО
пронумерован
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



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success