

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 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-788/2018 по административному исковому заявлению АО «Завод
автотракторной электроаппаратуры» (АО «МЗАТЭ-2») 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 следующих
объектов недвижимости:

- земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по
адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, вл.3 равной рыночной
стоимости в размере 274 261 285 руб.,

- нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003014:1011 по
адресу: г. Москва, ул. Малая Почтовая, д.12, стр.4 равной рыночной
стоимости в размере 381 259 663 руб.,

- здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1032 по адресу: г.
Москва, ул. Подольских Курсантов, д.3, стр.29 равной рыночной стоимости в
размере 185 952 132 руб.,

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003013:2786 по
адресу: г. Москва, ул. Малая Почтовая, д.12, стр.1 равной рыночной
стоимости в размере 544 774 143 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный
истец является собственником зданий, помещения и арендатором земельного
участка. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является
плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащих ему
объектов недвижимости, налоговая база по которым исчисляется исходя из
его кадастровой стоимости. Арендная плата по условиям договора аренды
также исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Постановлениями Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП, №
791-ПП утверждена кадастровая стоимость указанных выше объектов
недвижимости.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не
соответствует их рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Атлант
Оценка» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости зданий,
помещения и земельного участка. Рыночная стоимость объектов

недвижимости определена в отчетах № АО-608-104-360/17 от 27.10.2017 г. и № АО-599-104-359/17 от 01.11.2017 г.

Решениями Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 30.11.2017 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое 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.

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:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0003014:1011 по адресу: г. Москва, ул. Малая Почтовая, д.12, стр.4,

- здание с кадастровым номером 77:05:0007003:1032 по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д.3, стр.29,

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003013:2786 по адресу: г. Москва, ул. Малая Почтовая, д.12, стр.1,

что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (том 1 л.д. 26-28).

На основании договора аренды от 27.08.1996 г. (в редакции дополнительных соглашений) истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, вл.3 (том 1 л.д. 50-72).

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП утверждена кадастровая стоимость объектов недвижимости в следующем размере:

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:14 в размере 368 752 051,92 руб.

- в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003014:1011 в размере 695 721 248,57 руб.,

- в отношении здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1032 в размере 338 756 062,55 руб.,

- в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003013:2786 в размере 839 830 878,27 руб.

Административный истец в силу требований статьи 373 Налогового кодекса РФ является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорных зданий и помещения обязан уплачивать налоговые платежи исходя из их кадастровой стоимости. Арендная плата за земельный участок также определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчеты об оценке, составленные ООО «Атлант Оценка» № АО-608-104-360/17 от 27.10.2017 г. и № АО-599-104-359/17 от 01.11.2017 г., согласно которым рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:14 составляет 274 261 285 руб., рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003014:1011 составляет 381 259 663 руб., рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1032 составляет 185 952 132 руб., рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003013:2786 составляет 544 774 143 руб. (том 1 л.д. 79-294, том 2 л.д. 1-175).

Данные отчеты об оценке представлялись административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решениями Комиссии от 30.11.2017 г. заявления истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено (том 1 л.д. 73-73-78).

Представитель административных ответчиков, в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленных отчетов 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 спорных объектов недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 14 марта 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы определена в следующем размере:

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:14 в размере 286 692 754 руб.

- в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003014:1011 в размере 397 775 559 руб.,

- в отношении здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1032 в размере 202 287 194 руб.,

- в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003013:2786 в размере 565 383 735 руб. (том 3 л.д. 4-93).

В заключении эксперта рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016 г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объектов согласно выпискам о кадастровой стоимости.

Представитель административного истца искивые требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объектов по результатам судебной экспертизы.

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, административный истец согласился с заключением эксперта.

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 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, принимая во внимание, что административный истец уточнил искимые требования, предлагая определить кадастровую стоимость по результатам судебной экспертизы, 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 здания и земельного участка должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

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 – 21 ноября 2017 года.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 21 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 спорных объектов недвижимости.

Руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

- Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость
- земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, вл.3 в размере 286 692 754 руб.,
 - нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003014:1011 по адресу: г. Москва, ул. Малая Почтовая, д.12, стр.4 в размере 397 775 559 руб.,
 - здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1032 по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д.3, стр.29 в размере 202 287 194 руб.,

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003013:2786 по адресу: г. Москва, ул. Малая Почтовая, д.12, стр.1 в размере 565 383 735 руб.

Кадастровая стоимость установлена на период с 1 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 21 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



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success

Мотивированное решение изготовлено 21 мая 2018 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«15» августа 2018 года
Подлинный документ подшит в деле
За - 788/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: *И.С. Баталова*
Секретарь: *И.С. Баталова*
«17» сентября 2018 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья *И.С. Баталова*
Секретарь *И.С. Баталова*
«17» сентября 2018 года



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



МОС
ГОРОД
пронумерован
печатью 4
подпись

