

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 апреля 2019 года

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Комаровой Е.Д.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3А-665/2019 по административному исковому заявлению ЗАО
«Универмаг Московский» 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 2018 года кадастровую стоимость следующих
объектов недвижимости:

- нежилого помещения по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6
стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1923 равной рыночной
стоимости в размере 4 532 385 545 руб.,

- земельного участка по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6
стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1 равной рыночной стоимости в
размере 1 166 474 155 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный
истец является собственником помещения. В соответствии со ст.373
Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество
в отношении принадлежащего ему помещения, налоговая база по которому
исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.
Одновременно административный истец является арендатором земельного
участка, размер арендной платы за который исчисляется исходя из
кадастровой стоимости земельного участка. Несоответствие внесенной в
единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости
указанных выше объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает
права административного истца как собственника здания и арендатора
земельного участка.

Кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером
77:01:0003031:1923 утверждена по состоянию на 01 января 2018 года
Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29
ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по
состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 8 341 755 211,23 руб.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером
77:01:0003031:1 утверждена по состоянию на 01 января 2018 года
Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29

ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 1 995 287 719,28 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «Атлант Оценка» за составлением отчетов об оценке рыночной стоимости объектов. Согласно отчетам об оценке от 23.01.2019г рыночная стоимость на дату установления кадастровой стоимости определена в отношении:

- нежилого помещения по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.б стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1923 в размере 4 532 385 545 руб.,

- земельного участка по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.б стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1 в размере 1 166 474 155 руб.

Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель административного истца исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам проведенной судебной экспертизы, уточненные административные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель 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 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон «О государственной кадастровой оценке») кадастровая стоимость представляет собой стоимость объекта недвижимости, определенную в порядке, предусмотренном данным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 закона.

В силу статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

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 принадлежит помещение по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1923, что подтверждается представленной в материалы выпиской из единого государственного реестра недвижимости.

На основании договора аренды земельного участка от 31.07.1995г. с учетом последующих изменений и дополнений к договору, административный истец является арендатором земельного участка по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1. Приложением к договору аренды определено, что размер арендной платы составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003031:1923 утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 8 341 755 211,23 руб.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003031:1 утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 1 995 287 719,28 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 помещения уплачивает налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости. Арендная плата по договору аренды земельного участка также зависит от кадастровой стоимости. Таким образом, административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости и вправе обращаться в суд с соответствующим иском.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчеты об оценке, составленные ООО «Атлант Оценка». Согласно отчетам об оценке от 23.01.2019г рыночная стоимость на дату установления кадастровой стоимости определена в отношении:

- нежилого помещения по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1923 в размере 4 532 385 545 руб.,

- земельного участка по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1 в размере 1 166 474 155 руб.

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 № 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 №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 18 февраля 2019 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Крутской О.В. в ООО «Центр делового консультирования».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 1902-107ЭК от 15 марта 2019 года, отчеты об оценке, представленные административным истцом и составленные ООО «Атлант Оценка» от 23.01.2019г., не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Лица, участвующие в деле, данный вывод эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы определена в следующем размере:

- земельного участка по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1 в размере 1 373 394 919

(Один миллиард триста семьдесят три миллиона триста девяносто четыре тысячи девятьсот девятнадцать) рублей,

- нежилого помещения по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1923 в размере 5 029 809 719 (Пять миллиардов двадцать девять миллионов восемьсот девять тысяч семьсот девятнадцать) рублей.

Представитель административного истца в судебном заседании с заключением судебной экспертизы согласился, административные иски требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения, на основании ст.83 КАС РФ заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы. Судом от эксперта были истребованы письменные пояснения, из содержания которых следует, что эксперт убедительно и подробно ответил на возражения административного ответчика, письменные пояснения приобщены судом к материалам дела. Из представленных пояснений эксперта видно, что замечания административных ответчиков к экспертному заключению не нашли своего подтверждения, в связи с чем судом отказано в удовлетворении ходатайства о назначении по делу повторной экспертизы. Предусмотренных ст.83 КАС РФ оснований для назначения повторной экспертизы в судебном заседании не установлено, само по себе несогласие с определенной экспертом рыночной стоимостью объектов недвижимости не является основанием для назначения по делу повторной экспертизы.

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 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 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №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 представитель административного истца уточнил административные иски, предлагая определить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость объектов недвижимости должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ). Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд – 30 января 2019г.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" 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. Таким образом, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003031:1, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003031:1923.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость

- земельного участка по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1 в размере 1 373 394 919 (Один миллиард триста семьдесят три миллиона триста девяносто четыре тысячи девятьсот девятнадцать) рублей,

- нежилого помещения по адресу: г. Москва, пл. Комсомольская вл.6 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0003031:1923 в размере 5 029 809 719 (Пять миллиардов двадцать девять миллионов восемьсот девять тысяч семьсот девятнадцать) рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 30 января 2019 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

Мотивированное решение изготовлено 29 апреля 2019 года.

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«26 июня» 20 19 года *
Подлинный документ подшит в деле
39-665/19, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: *И.С. Баталова*
Секретарь: *Жарит*
«08 июля» 20 19 года

ОГРН 1037718041251 *
КОПИЯ ВЕРНА
Судья: *И.С. Баталова*
Секретарь: *Жарит*
«08 июля» 20 19 года

