

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 мая 2019 года



г. Москва

Московский городской суд в составе судьи Дорохиной Е.М., при секретаре Ходукиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-833/2019 по административному иску Крапивина А.А. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001084:2436, площадью 2 769,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Большой Харитоньевский переулок, 25 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в размере 292 099 823 руб., указывая, что является его собственником и заинтересован в уменьшении налоговых платежей, исчисляемых в зависимости от его кадастровой стоимости.

После проведения судебной оценочной экспертизы представитель административного истца представил уточненное исковое заявление, где просил установить кадастровую стоимость указанного в искомом заявлении объекта в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., согласно заключению судебной оценочной экспертизы. После перерыва представитель административного истца в суд не явился.

Представитель Правительства Москвы, одновременно представляющий интересы Департамента городского имущества города Москвы, в суд явился, иск не признал, представил и поддержал письменные возражения, где указал на отсутствие оснований к изменению кадастровой стоимости объектов недвижимости и недостоверность представленного отчета об оценке и заключения судебной оценочной экспертизы в части определения их рыночной стоимости, в связи с чем заявил ходатайство о назначении повторной с возложением расходов по ее проведению на административного истца.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Поскольку о времени и месте рассмотрения дела участвующие в деле лица извещались надлежащим образом, суд полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителей сторон и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ, стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ 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.

Как следует из представленных документов, истец является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001084:2436, площадью 2 769,6 кв.м., расположенного по

адресу: г. Москва, Большой Харитоньевский переулок, 25, что подтверждено выпиской из ЕГРН (л.д. 10-15, т.1), кадастровая стоимость которого была определена по состоянию на 01.01.2018 г. в сумме соответственно 516 788 859,07 руб., утверждена распоряжением ДГИ г. Москвы от 29.11.2018 г. № 40557 и сведения об указанной кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (т. 1, л.д. 9).

В соответствии со ст. ст. 402, 403 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении нежилых зданий и помещений, как объектов недвижимого имущества, установлена исходя из их кадастровой стоимости, - в связи с чем истец имеет материально-правовой интерес в установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости.

Право участников гражданского оборота на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статье 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Названными нормативными правовыми актами установлено, 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.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки, - тогда как никакая сделка, предметом которой бы являлся принадлежащий истцу объект недвижимости, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта является регулирование вопросов налогообложения, - не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости здания, равной его рыночной стоимости.

Судом учитывается, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует; от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего, положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что рассматриваемое административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектами недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ему объекта для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало бы права и законные интересы собственника, как плательщика соответствующего налога. Кроме того, право на оспаривание кадастровой стоимости

принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости прямо установлено законом, в частности, положениями главы 25 КАС РФ.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая учтенную в ЕГРН кадастровую стоимость объекта, истец в подтверждение своих доводов представил составленный ООО «Атлант Оценка» отчет №А0-042-101-407/19 от 05.02.2019 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001084:2436, площадью 2 769,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Большой Харитоньевский переулок, 25, согласно которому, таковая составляет сумму, указанную в первоначально поданном административном исковом заявлении.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные пояснения, в которых указали на недостатки представленных административным истцом отчетов об оценке, выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в них величины рыночной стоимости объектов недвижимости ввиду их несоответствия требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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 период рассмотрения дела судом было удовлетворено ходатайство административного истца о назначении судебной оценочной экспертизы, производство которой было поручено ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно выполненному указанным экспертным учреждением заключению судебной оценочной экспертизы № 2019-01/267, представленный административным истцом отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, а рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001084:2436, площадью 2 769,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Большой Харитоньевский переулок, 25 по состоянию на 01.01.2018 гг. составляет 328 258 000 руб.

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. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

При исследовании экспертного заключения (т. 3, л.д. 1-163) судом было установлено, что эксперт провел анализ рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении их рыночной стоимости. Оценщиком проведен подбор объектов-аналогов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, и выполнены необходимые корректировки цен предложений. Содержащиеся в заключении сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных их характеристиках, учтенных оценщиком при расчете итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости. В заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации и копии материалов и распечаток, что позволяет проверить используемые сведения, и приведен приведены не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, полученных экспертом.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, что подтверждено приложенными к экспертному заключению полисом страхования и свидетельством о членстве саморегулируемой организации оценщиков, то есть указанные требования закона соблюдены.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, определенная в заключении 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, 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 объекта.

Каких-либо объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости принадлежащего истцу объекта недвижимости, суду представлено не было, в связи с чем, а также в связи с отсутствием противоречий между исследовательской частью и выводами эксперта, не имелось установленных ч. 2 ст. 83 КАС РФ оснований для назначения повторной судебной оценочной экспертизы.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебно-оценочной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения суда.

При
ам,

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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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 принимая во внимание, что доводы административного истца о превышении кадастровой стоимости указанного им объекта недвижимости над его рыночной стоимостью нашли свое подтверждение, заявленное им требование об установлении кадастровой стоимости в размере менее учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, также подлежит удовлетворению, с установлением кадастровой стоимости объекта в размере, равном определенному заключением судебной оценочной экспертизы.

Правила статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, в котором в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости названного выше объекта недвижимости было подано в суд 08.02.2019 г., то в соответствии с приведенными выше правилами 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, и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда, таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

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

Одновременно с окончанием рассмотрения дела по существу, подлежит рассмотрению вопрос о распределении судебных расходов, при разрешении которого суд исходит из следующего.

В силу ч. 11 ст. 49 КАС РФ эксперт или государственное судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с проведением экспертизы, произвести оплату экспертизы до ее проведения.

Согласно ч. 1 ст. 103 КАС РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

На основании п. 1 ст. 106 названного выше Кодекса к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся суммы, подлежащие выплате экспертам;

В соответствии с п. 31 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», при удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Вместе с тем в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе, размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов;

Поскольку судебная оценочная экспертиза была назначена с целью проверки достоверности доказательств, представленных административным истцом в обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости; поскольку, согласно заключению судебной оценочной экспертизы, представленный истцом отчет об оценке рыночной стоимости нежилого строения не соответствовал требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, и поскольку удовлетворение требования административного истца было обусловлено реализацией предоставленного ему законом на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, - а не наличием спора о праве, как такового, и не фактами нарушения или оспаривания прав административного истца со стороны административных ответчиков, - то подлежащие выплате в пользу экспертной организации расходы в сумме 150 000 рублей согласно ходатайству ООО «Бюро оценки бизнеса» и счету № 267 от 01.01.2019 г. (л.д. 152, 153, т. 2) суд полагает необходимым возложить на административного истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175, 177 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Заявленное требование удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001084:2436, площадью 2 769,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Большой Харитоньевский переулок, 25 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2018 года, в размере 328 258 000 рублей.

Взыскать с Крапивина Алексея Андреевича в пользу ООО «Бюро оценки бизнеса» 150 000 рублей в счет возмещения расходов по проведению судебной оценочной экспертизы по административному делу № За-833/2019.

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше объекта.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения

кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных выше объектов считать 08 февраля 2019 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

Е.М. Дорохина

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«18» сентября 2019 года
Подлинный документ находится в деле
За - 233/19
Московском городском суде №
Судья:
Секретарь:
«25» сентября 2019 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
«25» сентября 2019 года



Судья _____

