

КНИ
Ж
С
У
Д
В
П
Л
Е
Н
О
С
Т
О
В

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



29 мая 2019 года



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-1289/2019 по административному исковому заявлению ООО «Кредоинвест» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость следующих объектов недвижимости:

- здания по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д.16/2 с кадастровым номером 77:01:0001088:1049 равной рыночной стоимости в размере 136 915 964 руб.

- помещения по адресу: г. Москва, пер. Луков, д.2 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:2336 равной рыночной стоимости в размере 8 011 406 руб.

- земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, вл.16/2/3 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:60 равной рыночной стоимости в размере 27 642 074 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником здания и помещения. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, налоговая база по которому исчисляется исходя из их кадастровой стоимости. Одновременно административный истец является арендатором земельного участка, размер арендной платы по условиям договора 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 объектов недвижимости 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 следующем размере:

- здания по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д.16/2 с кадастровым номером 77:01:0001088:1049 в размере 281 771 790,41 руб.

- помещения по адресу: г. Москва, пер. Луков, д.2 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:2336 в размере 15 704 435,70 руб.

- земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, вл.16/2/3 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:60 в размере 50 654 764,90 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «Гилберт Инвест» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости объектов. Согласно отчету об оценке №ГИ-011/19 от 31.01.2019г. оценщиком определена рыночная стоимость объектов недвижимости в размере, указанном в административном иске при обращении в суд.

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

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

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании 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 статьей 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 следующие объекты недвижимости:

- здание по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д.16/2 с кадастровым номером 77:01:0001088:1049,

- помещение по адресу: г. Москва, пер. Луков, д.2 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:2336, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из единого государственного реестра недвижимости.

На основании договора аренды земельного участка от 26.04.2001г. с учетом последующих дополнений, административный истец является арендатором земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, вл.16/2/3 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:60. Приложением к договору аренды определено, что размер арендной платы составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости 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.». С указанной кадастровой стоимостью административный истец не согласен.

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 здания уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости. Арендная плата по договору аренды земельного участка также зависит от кадастровой стоимости, в связи с чем суд приходит к выводу, что административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости и вправе обращаться в суд с соответствующим иском.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Гилберт Инвест». Согласно отчету об оценке №ГИ-011/19 от 31.01.2019г. оценщиком определена рыночная стоимость объектов недвижимости в размере, указанном в административном иске при обращении в суд.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета 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 04 апреля 2019 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой по ходатайству представителя административного истца поручено экспертам ООО «Содружество судебных экспертов».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 26 апреля 2019 года, отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «Гилберт Инвест», №ГИ-011/19 от 31.01.2019г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны данный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость по результатам судебной экспертизы определена экспертом в следующем размере:

- в отношении здания по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д.16/2 с кадастровым номером 77:01:0001088:1049 в размере 182 374 113 руб.

- в отношении помещения по адресу: г. Москва, пер. Луков, д.2 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:2336 в размере 9 143 892 руб.

- в отношении земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, вл.16/2/3 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:60 в размере 33 172 390 руб.

Представитель административного истца с заключением судебной экспертизы согласился, административный искивые требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика в судебном заседании с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения, на основании ст.83 КАС РФ заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы.

Оспаривая заключение эксперта, представитель административного ответчика указал, что экспертом при оценке сравнительным подходом используемая цена предложений объектов-аналогов не соответствует рыночным данным коммерческой недвижимости в Москве. Суд не может согласиться с указанным выводом. В экспертном заключении подробно описана процедура отбора объектов-аналогов аналогов, приведены соответствующие источники информации, из которых отобраны аналоги, и не доверять которым не имеется оснований, экспертом детально описаны критерии отбора объектов-аналогов. Довод административного ответчика о том, что выбраны аналоги с заниженной стоимостью, не подтвержден. Ссылка на наличие объявлений о продаже объектов недвижимости в Восточном административном округе по цене, превышающей цену объектов-аналогов, не подтверждает довод административного ответчика, поскольку соответствующие объявления содержат цену, актуальную на 27 мая года, тогда как рыночная стоимость определялась экспертом по состоянию на 01 января 2018 года.

Также представитель административного ответчика указал, что экспертом при определении рыночной стоимости не использовался доходный подход, корректное обоснование отказа от использования данного подхода отсутствует. Суд не может согласиться с приведенным замечанием. Экспертом в заключении обоснованы выборы подходов к проведению экспертизы, оснований сомневаться в выводах эксперта у суда не имеется. Кроме того, административными ответчиками не указано каким образом и насколько отказ об использовании какого-либо подхода повлиял на результат оценки.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что замечания административного ответчика к экспертному заключению не являются обоснованными, не влияют на итоговую рыночную стоимость объектов недвижимости, в связи с чем на основании ст.83 КАС РФ судом отказано в назначении по делу повторной экспертизы. Само по себе несогласие представителя административного ответчика с рыночной стоимостью объектов недвижимости, указанной в экспертном заключении, 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 убедительных 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 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 №135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость помещения и земельного участка 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 – 25 февраля 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 объектов недвижимости.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость следующих объектов недвижимого имущества:

- здания по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д.16/2 с кадастровым номером 77:01:0001088:1049 в размере 182 374 113 руб.

- помещения по адресу: г. Москва, пер. Луков, д.2 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:2336 в размере 9 143 892 руб.

- земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, вл.16/2/3 стр.1 с кадастровым номером 77:01:0001088:60 в размере 33 172 390 руб.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 25 февраля 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

Московский городской суд
Вступило в законную силу
Мотивированное решение изготовлено 03 июня 2019 года

Howard Russia Trust-Honesty-Success

Копия
Судья
Секретарь
« 9 » августа 19 года

Howard Russia Trust-Honesty-Success

Howard Russia Trust-Honesty-Success

