



11 февраля 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полығы В.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ереминым К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Шубарева Максима Валерьевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости квартир,

УСТАНОВИЛ:

Шубарев М.В. обратился в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости квартир с кадастровыми номерами 77:01:0001050:2115, 77:01:0001050:2117.

В административном исковом заявлении Шубарев М.В. просит установить кадастровую стоимость квартир в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Атман ОКБ», по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 123 500 000 рублей в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2115, в размере 86 870 000 рублей в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2117.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником квартир с кадастровыми номерами 77:01:0001050:2115, 77:01:0001050:2117, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 211 405 596 рублей 74 копеек в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2115, в размере 135 329 097 рублей 53 копеек в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2117. Поскольку Шубарев М.В. является собственником квартир, несоответствие внесённой в ЕГРН кадастровой стоимости квартир их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Шубарев М.В. в судебное заседание не явился.

Представитель административного истца по доверенности Третьякова А.А. в судебном заседании требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Калинина Е.А. в судебном заседании против удовлетворения заявленных требований возражала.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Департамента городского имущества города Москвы, исследовав

материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат квартиры с кадастровыми номерами 77:01:0001050:2115, 77:01:0001050:2117, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости (т. 1, л.д. 10-15).

В отношении названных квартир утверждена кадастровая стоимость в размере 211 405 596 рублей 74 копеек в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2115, в размере 135 329 097 рублей 53 копеек в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2117, определенная по состоянию на 1 января 2018 года, что подтверждается выписками из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 16-17).

Административный истец в соответствии с положениями ст. ст. 399, 400, 401 НК РФ уплачивает налог на имущество физических лиц в отношении спорных квартир исходя из их кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных квартир влияют на права и обязанности Шубарева М.В. как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец 30 сентября 2019 года обратился с настоящим административным иском в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Шубарев М.В. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости квартир представил в суд отчеты, подготовленные ООО «Атман ОКБ», в которых рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 123 500 000 рублей в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2115, в размере 86 870 000 рублей в отношении квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2117.

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.

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 судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Де-Юре Реал Эстейт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке рыночной стоимости квартир с кадастровыми номерами 77:01:0001050:2115, 77:01:0001050:2117 не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2115 по состоянию на 1 января 2018 года по результатам судебной экспертизы составляет 142 220 000 рублей, квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2117 – 96 476 000 рублей. Из отчета также усматривается, что рыночная стоимость квартир определена экспертом безотносительно системы налогообложения.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчетов, подготовленных ООО «Атман ОКБ», и достоверности определенной в них рыночной стоимости объектов оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2018 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемой квартир сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы административного ответчика о том, что Шубарев М.В. не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость квартир с кадастровыми номерами 77:01:0001050:2115, 77:01:0001050:2117 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕИРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 30 сентября 2019 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2115 равной её рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 142 220 000 рублей, квартиры с кадастровым номером 77:01:0001050:2117 – в размере 96 476 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 30 сентября 2019 года.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья
Московского городского суда

Решение в окончательной форме изготовлено 26 февраля 2020 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
подпись 05 20 21 В.А. Полыга

Подлинный документ подшит в деле
26 февраля 2020 года
в Московском городском суде
Судья

