

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

12 сентября 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Волковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «АСВТ-риэлт» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания,

УСТАНОВИЛ:

ООО «АСВТ-риэлт» обратилось в Московский городской суд с административным иском заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001049:1043.

В административном исковом заявлении ООО «АСВТ-риэлт» просит установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001049:1043 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1 января 2021 года, а именно в размере 163 585 561 рубля.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого здания, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2021 года установлена в размере 323 389 215 рублей 53 копеек. Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель ООО «АСВТ-риэлт» по доверенности Григорьева И.А. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Краснова Е.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований, возражала относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовала о назначении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», 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 принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0001049:1043, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 10-29). В отношении названного нежилого здания установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 323 389 215 рублей 53 копеек (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – т. 1, л.д. 30).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на

имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого здания влияют на права и обязанности ООО «АСВТ-риэлт» 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 нежилого здания, административный истец 24 февраля 2022 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.

ООО «АСВТ-риэлт» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания был представлен отчет, подготовленный ООО «Атлант Оценка», в котором по состоянию на 1 января 2021 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001049:1043 определена в размере 163 585 561 рубля.

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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Городская коллегия оценщиков» - Горислову И.А.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2021 года рыночная стоимость

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001049:1043 составляет 204 055 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого здания, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант Оценка», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта 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.

Представителями административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости нежилого здания, в обоснование чего представлены письменные возражения. В ответ на возражения административного ответчика экспертом ООО «Городская коллегия оценщиков» Горисловым И.А. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Эксперт пояснил, что провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. Эксперт разъяснил, что объект-аналог № 1, используемый экспертом в расчетах, является ценой фактической сделки, проведенной в рамках конкурентной процедуры аукциона, что является приоритетным при наличии остальных объектов аналогов – цен предложений.

Кроме того, эксперт указал, что отказ от использования в расчетах объекта аналога, расположенного по адресу: Большой Лёвшинский пер., 1/11, обоснован в полной мере, данный объект не является сопоставимым с объектом исследования, имеет существенные преимущества по отношению к объекту исследования по классу качества, уровню отделки, а также имеет статус объекта культурного наследия. Объект-аналог № 1, используемый в расчетах эксперта, сопоставим с объектом исследования по принадлежности к ценовой зоне, кроме того является приоритетным, так как является ценой фактической сделки.

Эксперт пояснил, что в заключении отсутствует необоснованное занижение величины рыночной стоимости. Эксперт использовал наиболее соответствующий показатель доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта, учитывая стратегическое местоположение объекта, результаты расчета эксперта соответствуют рыночным данным.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы. Письменные пояснения эксперта на поставленные перед ним вопросы приобщены к материалам дела. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

Не могут быть приняты во внимание и иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Горислов И.А. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ. В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и

основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта 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 ООО «АСВТ-риэлт» 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, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001049:1043 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2021 года, а именно в размере 204 055 000 рублей.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН 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 обращения в суд – 24 февраля 2022 года.

Поскольку административным истцом при подаче административного искового заявления государственная пошлина уплачена по платежному поручению № 60 от 17 февраля 2022 года в сумме 6 000 рублей, ему на основании пп. 1 п. 1 ст. 333.40 НК РФ подлежит возврату государственная пошлина в размере 4 000 рублей как излишне уплаченная.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001049:1043 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 204 055 000 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 24 февраля 2022 года.

Вернуть ООО «АСВТ-риэлт» излишне уплаченную по платежному поручению № 60 от 17 февраля 2022 года государственную пошлину в размере 4 000 рублей.

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
Вступило в силу
«6» сентября 2022 года
Решение в окончательной форме изготовлено 23 сентября 2022 года
Подлинный документ подшит в деле
39-1146/22, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«8» января 2023 года

подпись

В.А. Полыга

КОПИЯ РЕШЕНИЯ
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«18» января 2023 года