

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 июня 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Польши В.А.,
при секретаре Давтян М.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску ООО «Восток» об оспаривании результатов определения
кадастровой стоимости нежилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Восток» обратилось в Московский городской суд с административным
исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых
помещений с кадастровыми номерами 77:01:0002010:2159, 77:01:0002005:2251.

В административном исковом заявлении общество просит установить по состоянию
на 1 января 2016 года кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером
77:01:0002010:2159 в размере 5 487 000 рублей, помещения с кадастровым номером
77:01:0002005:2251 – в размере 11 341 000 рублей, то есть в размере, равном их рыночной
стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Независимая
профессиональная оценка»; обязать административного ответчика внести изменения в
Единый государственный реестр недвижимости, установив кадастровую стоимость нежилых
помещений равной их рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что
является собственником указанных нежилых помещений, кадастровая стоимость которых по
результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года
установлена в размере 16 046 627 рублей 52 копеек – в отношении помещения с кадастровым
номером 77:01:0002010:2159; 22 487 032 рублей 39 копеек – в отношении помещения с
кадастровым номером 77:01:0002005:2251.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости
кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости нарушает права
административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в
зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представитель ООО «Восток» по доверенности Ермакова Т.Г. в судебном заседании
заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость нежилых
помещений в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам
судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города
Москвы по доверенностям Бороухин Н.В. поддержал доводы, изложенные в приобщенных к
материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» 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
Правительства Москвы, 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 нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0002010:2159,
77:01:0002005:2251, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 30, стр. 1, что
подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т.

1, л.д. 11-16), договорами купли-продажи имущества и свидетельствами о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 17-39).

По состоянию на 1 января 2016 года кадастровая стоимость в отношении спорных объектов установлена в размере 16 046 627 рублей 52 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:01:0002010:2159; 22 487 032 рублей 39 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:01:0002005:2251 (выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости – т. 1, л.д. 40-41).

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 спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных нежилых помещений влияют на права и обязанности ООО «Восток» как плательщика налога.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. 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.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленной статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений и 26 декабря 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

23 января 2018 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, за № 51-5883/2018 административному истцу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 42-44), в связи с чем ООО «Восток» обратилось в суд с настоящим административным иском.

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 «Восток» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений был представлен ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет от 21 декабря 2017 года № 2112-2/17 (т. 1, л.д. 45-175), подготовленный по заданию заявителя ООО «Независимая профессиональная оценка», в котором по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002010:2159 определена в размере 5 487 000 рублей, помещения с кадастровым номером 77:01:0002005:2251 – в размере 11 341 000 рублей.

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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам НП «СОЮЗ».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

По состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002010:2159 определена экспертом в размере 5 223 000 рублей, помещения с кадастровым номером 77:01:0002005:2251 – 12 422 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Независимая профессиональная оценка», и достоверности определенной в нем 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 (стр. 14-52 экспертного заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилых помещений в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Независимая профессиональная оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов 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 2016 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 оцениваемых нежилых помещений сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 1, л.д. 209-213) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО «Восток» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой

стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилых помещений должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости. С учетом того, что административный истец обратился в Комиссию с заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости 26 декабря 2017 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2017 года.

Что касается требований административного истца о возложении на административного ответчика обязанности по внесению сведений о новой кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости, суд исходит из следующего.

Настоящее решение в силу действующего законодательства обязательно для исполнения, в том числе органами, на которые возложена обязанность по внесению сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости в ЕГРН (статья 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), в связи с чем отдельного указания в резолютивной части решения на возложение на уполномоченный орган обязанности по внесению сведений о новой кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости не требуется.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002010:2159 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 5 223 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002005:2251 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 12 422 000 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 26 декабря 2017 года. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр 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

10 октября 2018

подпись В.А. Польша