

Судья Михалева Т.Д.
Адм. дело № 33а-487

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

27 февраля 2019 года

г. Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда
в составе председательствующего Лукашенко Н.И.,
судей Егоровой Ю.Г., Шаровой О.В.,
при секретаре Асташкиной Н.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Лукашенко Н.И.

административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и
Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского
городского суда от 20 декабря 2018г., которым постановлено: «Административное
исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Обухов Автоцентр»
к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной
регистрации и картографии по г. Москве об установлении по состоянию на 1 января
2016 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилого здания удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость
равную рыночной нежилого здания общей площадью 4 109,9 кв. м с кадастровым
номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский
проезд, дом 8 А, в размере 272 636 000 (двести семьдесят два миллиона шестьсот
тридцать шесть тысяч) руб. на период с 1 января 2017 года и до даты внесения
сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной
государственной кадастровой оценки.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Обухов
Автоцентр» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве с заявлением об
установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 21 декабря 2017
года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый
государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой
стоимости вышеуказанного нежилого здания в соответствии с пунктом 1 части 5
статьи 8 Федерального Закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной
регистрации недвижимости».

у с т а н о в и л а:

общество с ограниченной ответственностью «Обухов Автоцентр» обратилось в
Московский городской суд с административным иском об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилого здания общей площадью 4 109,9 кв.м с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 8 А, в размере 269 611 347 руб.

В обосновании требований административный истец ссылается на то, что
является собственником указанного здания и считает, что кадастровая стоимость,
значительно превышает рыночную стоимость, чем нарушаются права истца как
плательщика налога на имущество. В этой связи истец считает возможным
воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере
рыночной, в подтверждение которой представлен отчет об оценке №05-17/101,
подготовленный ООО «ФИНКОНСАЛТ-ЦЕНТР».

В ходе рассмотрения дела представителем административного истца по
доверенности Старостиной Е.Д. заявленные требования уточнены, на основании
повторной судебной экспертизы истец просит установить по состоянию на 1 января

2016 года кадастровую стоимость равную рыночной указанного нежилого здания в размере 272 636 000 руб.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Коломеец К.С. возражала против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебных оценочных экспертиз не представила.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

Судом постановлено указанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просят Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы.

В судебное заседание апелляционной инстанции представители Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Управления Росреестра по Москве, ФГБУ «ФКП Росреестра» не явились, о времени и месте судебного заседания извещены, в связи с чем судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, заслушав представителя административного истца, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания общей площадью 4 109,9 кв.м с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 8 А.

Кадастровая стоимость указанного здания по состоянию на 01.01.2016 утверждена постановлением Правительства Москвы постановлением Правительства Москвы №790-ПП от 29.11.2016 «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» в размере 455 775 826 руб. 89 коп.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости общество обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве 21 декабря 2017 года. Решением Комиссии от 17 января 2018 года в удовлетворении заявления отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №05-17/101, подготовленный ООО «ФИНКОНСАЛТ-ЦЕНТР», в соответствии с которым по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого здания составила 269 611 347 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года, а также поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Городской кадастр».

Согласно выводам судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке №05-17/101, подготовленный ООО «ФИНКОНСАЛТ-ЦЕНТР», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 333 115 000 руб.

Принимая во внимание, что у административного истца в силу положений Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации имеется право на представление доказательств в обоснование своей позиции по делу, а также наличие замечаний в представленном экспертном заключении, на которые экспертом не были даны однозначные ответы, судом по делу назначена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ».

Согласно выводов судебной оценочной экспертизы ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ», рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 4 109,9 кв.м с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 8 А, определена в размере 272 636 000 руб.

В соответствии с частями 1 и 4 статьи 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, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 названной статьи является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что кадастровая стоимость нежилого здания должна быть установлена в размере его рыночной стоимости на основании заключения повторной судебной оценочной экспертизы.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда законными и обоснованными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего возникшие правоотношения, и представленным доказательствам.

Как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Верховного Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникших 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 (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

Из материалов дела следует, что при назначении повторной судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения рыночной стоимости нежилого здания в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, оснований не доверять представленному заключению экспертизы у судебной коллегии не имеется.

Заключение выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении дан ответ на поставленный судом вопрос и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

Доводы апелляционной жалобы о допущенных, по мнению заявителей жалобы, нарушениях экспертом при проведении судебной экспертизы, не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Московского городского суда от 20 декабря 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

