

МОСКВА

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

26 ноября 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-5148/2019 по административному исковому заявлению ООО «Юридическая фирма «СОЮЗПАТЕНТ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.5 равной рыночной в размере 135 954 071 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником здания. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащего ему здания, налоговая база по которому в силу ст.375 Налогового кодекса РФ исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость здания 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 размере 293 610 991,34 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость здания не соответствует рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «МАКСИЛАЙН» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости здания. В отчете об оценке № МЛ-062/19 от 17.07.2019г. определена рыночная стоимость здания в размере, указанном административным истцом при обращении в суд с административным иском.

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 объекта в соответствии с результатом 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 здания, 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 статьёй 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 принадлежит здание по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.5 с кадастровым номером 77:01:0001037:1071, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из единого государственного реестра недвижимости.

Актуальная кадастровая стоимость здания 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 размере 293 610 991,34 руб.

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. Таким образом, административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости и вправе обращаться в суд с соответствующим иском.

Оспаривая установленную в отношении здания кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «МАКСИЛАЙН» № МЛ-062/19 от 17.07.2019г. В соответствии с отчетом об оценке рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 определена в размере 135 954 071руб.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований административного истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности.

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 здания", исследуя отчет об оценке здания, 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 здания и включать проверку отчетов на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного здания и в целях устранения возникших сомнений по ходатайству сторон определением Московского городского суда от 23 сентября 2019 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «НЭО ВЕГА».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 3а-5148/2019 от 14 октября 2019 года, отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «МАКСИЛАЙН» № МЛ-062/19 от 17.07.2019г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны указанный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.5 определена экспертом в размере 166 276 000 руб.

Представитель административного истца в судебном заседании с результатами судебной экспертизы согласился, административные иски требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объекта по результатам судебной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения, заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы в порядке ст.83 КАС РФ.

Изучив замечания ответчика, сопоставив их с заключением эксперта, суд приходит к выводу, что замечания административных ответчиков 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 заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы. Определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта 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 объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его 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 объекта.

В свою очередь административным ответчиком каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости здания не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административного ответчика 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 административного ответчика 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 представитель административного истца уточнил административные иски требования, предлагая определить кадастровую стоимость объекта недвижимости по результатам судебной экспертизы, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость здания 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 здания" 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 – 12 августа 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 здания по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.5.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость здания по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д.13 стр.5 с кадастровым номером 77:01:0001037:1071 в размере 166 276 000 руб.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 12 августа 2019 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости здания.

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

Судья
Московского городского суда



И.С. Баталова

Мотивированное решение изготовлено 05 декабря 2019 года

Апелляционным определением от 18 июня 2020 года судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции решение Московского городского суда от 26 ноября 2019 года изменить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001037:1071, равной его рыночной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 193 395 000 рубля.

В остальной части решение суда оставить без изменения
Решение суда вступило в законную силу 18 июня 2020 года с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 18 июня 2020 года по делу 66а-1615/2020.

Судья

Секретарь

СУЛВА

