

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

27 апреля 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Быковской Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3А-1407/2018 по административному исковому заявлению ГСК
«Спутник» об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с
административным исковым заявлением, в котором просил установить по
состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость нежилого
помещения по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, дом 97, корп.2 с
кадастровым номером 77:07:0014008:13528 равной рыночной в размере
249 668 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный
истец является собственником нежилого помещения.

В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является
плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащего ему
помещения, налоговая база по которому исчисляется исходя из его
кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером
77:07:0014008:13528 утверждена постановлением Правительства Москвы от
29.11.2016г. № 790-ПП в размере 1 591 470 276,88 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не
соответствует его рыночной стоимости, истец обратился к независимому
оценщику ООО «ИНЕКС» за составлением отчета об оценке рыночной
стоимости нежилого помещения. Согласно отчету об оценке № 17И-09/06
рыночная стоимость нежилого помещения, принадлежащего
административному истцу, определена в размере 249 668 000 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах
кадастровой стоимости от 07.12.2017г. заявление истца о пересмотре
кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право
на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с
иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца исковые требования
поддержал в полном объеме, вместе с тем, согласился с результатами
судебной экспертизы и той стоимостью, которая определена экспертом.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского
имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по

достоверности письменных пояснений. Иные лица, участвующие в деле, судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела, . . .

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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.

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 основании акта государственной приемочной комиссии от 31.03.1992г., утвержденного Распоряжением Префектуры ЗАО г. Москвы от 31.03.1992г. № 1327-р на праве собственности принадлежит объект недвижимости - нежилое помещение с кадастровым номером 77:07:0014008:13528 по адресу г. Москва, проспект Вернадского, д.97, корп.2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 21.12.2011г. (л.д.22).

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0014008:13528, принадлежащего истцу, утверждена в размере 1 591 470 276,88 руб. (л.д.16).

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 спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «ИНЕКС» № 17И-09/06 от 17.10.2017 г., согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0014008:13528 составляет 249 668 000 руб. (л.д.27).

Данный отчет об оценке представлялся административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии от 07.12.2017 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 19 марта 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Городской кадастр».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке ООО «ИНЕКС» № 17И-09/06 от 17.10.2017 г., представленный административным истцом в подтверждение заявленной рыночной стоимости, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

При составлении отчета оценщиком допущены следующие нарушения: корректировки на дату предложения рассчитаны оценщиком на основании неверной информации, поскольку использованы данные на начало 2015 года, тогда как датой оценки являлось 01.01.2016г., у оценщика имелась возможность использовать данные на конец 2015 года; в доходном подходе отсутствует корректировка на дату предложения, оценщик от нее необоснованно отказывается; при проведении оценки не учтены помещения коммерческого назначения, входящие в состав объекта оценки, они ошибочно оценены как машиноместа из-за чего занижен доход и последующая рыночная стоимость объекта оценки; для ремонтных мастерских, расположенных на первом этаже объекта, оценщик использует арендную ставку такую же, как для машиномест, что занижает доход и рыночную стоимость объекта оценки; в рамках доходного подхода оценщиком неверно определена конструктивная система здания и неверно подобраны аналоги.

Нарушения, допущенные оценщиком ООО «ИНЕКС» при составлении отчета № 17И-09/06 от 17.10.2017 г., подробно приведены в тексте экспертного заключения. Указанные нарушения являются существенными, в связи с чем суд приходит к выводу, что указанный выше отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может достоверно подтверждать рыночную стоимость объекта оценки.

Судебным экспертом определена рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0014008:13528 в размере 312 350 000 руб.

Представитель административного истца в судебном заседании экспертное заключение не оспаривал, согласился с приведенными в нем

выводами, однако исковые требования не уточнил, просил определить кадастровую стоимость объекта по результатам отчета об оценке.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы.

О проведении дополнительной, повторной экспертизы стороны не просили, замечаний, дополнений к экспертному заключению не представили.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем 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 административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объекта недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 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 административных ответчиков 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

га об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного, исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта. Требования административного истца об установлении кадастровой стоимости в соответствии с отчетом об оценке, составленным ООО «ИНЕКС», подлежат отклонению, поскольку установлено несоответствие отчета требованиям законодательства.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 23 ноября 2017 г. (л.д. 23).

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. Принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 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.

В материалы дела одновременно с заключением эксперта поступило заявление о взыскании расходов по оплате судебной экспертизы от ООО «Городской кадастр». Оплата экспертизы определением Московского городского суда была возложена на административного истца, однако произведена не была.

Согласно положениям ст. ст. 103, 106 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам.

По смыслу ч. 1 ст. 62 КАС РФ проверка представляемого в материалы дела отчета на его соответствие требованиям действующего законодательства, в том числе в рамках судебной экспертизы, сводится к исполнению обязанности административного истца по доказыванию обоснованности размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, поскольку иным образом в рамках настоящего административного спора удостовериться в достоверности отчета не представлялось возможным. Учитывая, что услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административного истца по представлению доказательств в связи с реализацией права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости; принимая во внимание, что разница между определенной в ходе массовой оценки кадастровой стоимостью и индивидуально

определенной рыночной стоимостью объекта недвижимости не. Мос. ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и
подпись

безусловным образом свидетельствовать о допущенных в ходе кадастрового учета ошибках, суд приходит к выводу о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы с административного истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость помещения по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, д.97, корп.2 с кадастровым номером 77:07:0014008:13528 в размере 312 350 000 руб. на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 23 ноября 2017 года.

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

В остальной части в иске отказать

Взыскать с ГСК «Спутник» в пользу ООО «Городской кадастр» расходы по оплате судебной оценочной экспертизы в размере 130 000 руб.

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

И.С. Баталова

