ОВСКИЙ
КОЙ СУД
скреплено
_ листов

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 апреля 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-302/2019 по административному исковому заявлению ООО «Фрегат», ООО Производственное предприятие «Парус» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административные истцы обратились в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просили установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость помещения по адресу: г. Москва, проезд Огородный, д.5, стр.3 с кадастровым номером 77:02:0021005:2946 равной рыночной стоимости в размере 171 642 162 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административные истцы являются собственниками помещения. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истцы являются плательщиками налога на имущество в отношении принадлежащего им объекта недвижимости, налоговая база по которому в силу ст.375 Налогового кодекса РФ исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером 77:02:0021005:2946 утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП по состоянию на 01 января 2016 года в размере 258 001 425,10 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости, административные истцы обратились к независимому оценщику ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости помещения. Согласно отчету об оценке №АО-263-105-131/18 от 06.12.2018г. рыночная стоимость помещения, принадлежащего административным истцам, определена в размере 171 642 162 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 18.12.2018г. заявление административных истцов о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административные истцы обратились с иском в Московский городской суд.

Представитель административных истцов в судебном заседании административные исковые требования уточнил, просил установить

кадастровую стоимость помещения по результатам проведенной судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы представил в материалы дела письменные пояснения, в которых просил отказать в иске.

Исследовав письменные материалы дела, обсудив доводы иска и возражений на него, 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 административных истцов. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Судом установлено, что административным истцам на праве собственности принадлежит помещение по адресу: г. Москва, проезд Огородный, д.5, стр.3 с кадастровым номером 77:02:0021005:2946, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из единого государственного реестра недвижимости и копиями свидетельств о государственной регистрации права от 26.09.2013 г.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером 77:02:0021005:2946, утверждена по состоянию на 01 января 2016 года в размере 258 001 425,10 руб.

Административные истцы 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" являются плательщиками налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивают налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административные истцы представили в суд отчет об оценке, составленный ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА». Согласно отчету об оценке №АО-263-105-131/18 от 06.12.2018г. рыночная стоимость

помещения, принадлежащего административным истцам, на дату установления кадастровой стоимости определена в размере 171 642 162 руб.

Данный отчет об оценке представлялся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии от 18.12.2018г. заявление административных истцов о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено в связи с несоответствием отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности.

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

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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 18 февраля 2019 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой по ходатайству представителя административных истцов поручено экспертам ООО «Центр Интеллектуального Консалтинга Финансового Университета».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 06/03 от 06 марта 2019 года отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА» №АО-263-105-131/18 от 06.12.2018г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Лица, участвующие в деле, данный вывод эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость помещения с кадастровым номером 77:02:0021005:2946 по результатам судебной экспертизы определена экспертом в размере 176 200 000руб.

Представитель административных истцов с результатами судебной экспертизы согласился, административные исковые требования уточнили, просил определить кадастровую стоимость объекта по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы возражений к заключению эксперта не представил, каких-либо ходатайств не заявлял. О назначении по делу дополнительной или повторной судебной оценочной экспертизы в порядке ст.83 КАС РФ стороны не просили.

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 административными ответчиками каких-либо убедительных 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 истцы 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 №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 административные истцы. 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 административных истцов уточнил исковые требования, предлагая определить кадастровую стоимость по результатам судебной экспертизы, 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 помещения должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Датой обращения административных истцов с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 07 декабря 2018 года.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Поскольку 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.» утверждена новая кадастровая стоимость спорного объекта, которая применяется к отношениям, возникающим с 1 января 2019 года, постольку установленная судом кадастровая стоимость объекта подлежит применению по 31 декабря 2018 года.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ 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.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с

МОСК
ГОРОД
пронумеровано
печатью 3
подпись

Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

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, проезд Огородный, д.5, стр.3 с кадастровым номером 77:02:0021005:2946 в размере 176 200 000 (Сто семьдесят шесть миллионов двести тысяч) рублей.

Установленная кадастровая стоимость действует до 31 декабря 2018 года.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 07 декабря 2018 года.

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

Мотивированное решение изготовлено 15 апреля 2019 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«19» июля 2019 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-302/19, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«03» июля 2019 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
«03» июля 2019 года