

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

25 мая 2017 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Уголкиной М.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-260/2017 по административному исковому заявлению Филатова Сергея Анатольевича к Правительству Москвы Департаменту городского имущества города Москвы, Филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, обязанности внести сведения в государственный кадастр недвижимости,

у с т а н о в и л:

Филатов Сергей Анатольевич обратился в Московский городской суд с административным иском о признании недействительным по состоянию на 17 февраля 2014 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилого помещения общей площадью 597,4 кв.м с кадастровым 77:04:0003008:12726, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, дом 30, в размере 38 102 000 руб., обязанности Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, ссылаясь на то, что является собственником указанного помещения и считает, что кадастровая стоимость, значительно превышает его рыночную стоимость, чем нарушаются права истца как плательщика налога на имущество, в подтверждение чего представляет об оценке №ОО2016Б-243, подготовленный ООО «Новые горизонты».

В ходе рассмотрения дела представителем административного истца заявленные требования уточнены, на основании судебной экспертизы истец просит установить по состоянию на 17 февраля 2014 года кадастровую стоимость равную рыночной указанного нежилого помещения в размере 46 976 000 руб.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Белова А.А. возражала против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных пояснений.

Представители заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения заинтересованных лиц о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суд или комиссию.

В соответствии со статьёй 24.18 Закона об оценочной деятельности, 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.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственную кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Исходя из того, что административный истец является собственником указанных нежилых помещений и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

В пункте 3 статьи 424 ГК РФ дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец является собственником нежилого помещения общей площадью 597,4 кв.м с кадастровым 77:04:0003008:12726, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, дом 30.

Кадастровая стоимость указанного помещения на 17.02.2014 как следует из кадастровой справки (т. 1 л.д. 13) установлена постановлением Правительства Москвы от

21.11.2014 № 688-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве" в размере 64 270 209,65 руб.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Филатов С.А. обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве 14 ноября 2016 года. Решением Комиссии от 29 ноября 2016 года административному истцу в удовлетворении данного заявления отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, Филатов С.А. представил в суд отчет об оценке №ОО2016Б-243, подготовленный ООО «Новые горизонты», в котором по состоянию на 17 февраля 2014 года рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 597,4 кв.м с кадастровым 77:04:0003008:12726, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, дом 30, определена в размере 38 102 000 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по ходатайству административного истца определением суда от 13 марта 2017 года по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 17 февраля 2014 года, а также поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «ЭСАрджи-Оценка».

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статьями 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ следует, что в заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 28 марта 2017 года отчет об оценке №002016Б-243, подготовленный ООО «Новые горизонты», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 597,4 кв.м с кадастровым 77:04:0003008:12726, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, дом 30, составляет 46 976 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, в части, подлежащей применению при производстве судебных экспертиз, отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В заключении судебной экспертизы подробно описан объект исследования, приведены сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с ним, описано местоположение исследуемого объекта, количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, имеющие специфику и влияющие на результаты оценки объекта.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного, доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В заключении судебной экспертизы даны ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся соответствующей специальности.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражениях относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизе либо неверном применении методов или методик экспертизы административными ответчиками не представлено.

Исходя из того, правильность заключения судебной экспертизы административными ответчиками не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения судебной экспертизы, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не представлено, ходатайств о повторной экспертизе не заявлено, суд не находит оснований сомневаться в правильности выводов экспертов, проводивших судебную оценочную экспертизу, в связи с чем, с учетом изложенного выше, устанавливает по состоянию на 17 февраля 2014 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилого помещения на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января

календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 01 января 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Поскольку права истца действиями Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве не нарушены, обязанность внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости возложена на ответчика в силу вышеприведенных требований закона, суд не находит оснований для удовлетворения требований истца об обязанности Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Административное исковое заявление Филатова Сергея Анатольевича к к Правительству Москвы Департаменту городского имущества города Москвы, Филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве удовлетворить частично.

Установить по состоянию на 17 февраля 2014 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилого помещения общей площадью 597,4 кв.м с кадастровым 77:04:0003008:12726, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, дом 30, в размере 46 976 000 (сорок шесть миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч) руб. на период с 1 января 2016 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения Филатова С.А. 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 14 ноября 2016 года.

В удовлетворении требований об обязанности Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости отказать.

В удовлетворении заявления о взыскании с Правительства Москвы судебных расходов за проведение судебной оценочной экспертизы отказать.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых помещения в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда



20 ____ года

подпись

