

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

7 декабря 2017 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полығы В.А., при секретаре Давтян М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «Полиграфгидромаш» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилых зданий,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Полиграфгидромаш» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:09:0004011:6484, 77:09:0004011:1069 и земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476.

В административном исковом заявлении общество просит установить кадастровую стоимость нежилых зданий и земельного участка в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», по состоянию на 1 января 2016 года в размере 599 679 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:6484, в размере 117 181 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:1069 и 507 250 000 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:09:0004011:6484, 77:09:0004011:1069, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 1 422 392 081 рубля 81 копейки в отношении здания с кадастровым номером 77:09:0004011:6484; 331 612 363 рублей 45 копеек в отношении здания с кадастровым номером 77:09:0004011:1069, и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года установлена в размере 890 479 668 рублей 90 копеек.

Поскольку общество является собственником нежилых зданий, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого

исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В свою очередь несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, поскольку её размер также исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель ООО «Полиграфгидромаш» Тягай А.А. в судебном заседании представил ходатайство об уточнении заявленных требований; просил установить кадастровую стоимость нежилых зданий и земельного участка в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Агафонова С.С. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежат нежилые здания с кадастровыми номерами 77:09:0004011:6484, 77:09:0004011:1069, в отношении которых утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2016 года в размере 1 422 392 081 рубля 81 копейки в отношении здания с кадастровым номером 77:09:0004011:6484; 331 612 363 рублей 45 копеек в отношении здания с кадастровым номером 77:09:0004011:1069, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 25, 26) и выписками из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 27, 28).

Административный истец также является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476 (договор аренды – т. 1, л.д. 11-24). По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476 по состоянию на 1 января 2016 года составила 890 479 668 рублей 90 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 29).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорных зданий уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Также административный истец в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» уплачивает арендную плату за земельный участок, расчет которой производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимого имущества влияют на права и обязанности ООО «Полиграфгидромаш» как плательщика налога и арендатора.

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.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимого имущества и 6 июня 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

29 июня 2017 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, № 51-11859/2017 административному истцу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости земельного участка и нежилых зданий (т. 1, л.д. 30-33), в связи с чем ООО «Полиграфгидромаш» обратилось в суд с настоящим административным иском.

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.

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

ООО «Полиграфгидромаш» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий и земельного участка представило в суд ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет от 25 мая 2017 года № ОЭ2017-02 об определении рыночной стоимости нежилых зданий и земельного участка, подготовленный по заданию заявителя ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» (т. 1, л.д. 34-120), в

котором по состоянию на 1 января 2016 года определена рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:6484 определена в размере 599 679 000 рублей, в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:1069 – в размере 117 181 000 рублей и в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476 – в размере 507 250 000 рублей.

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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Московский кадастровый центр».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости жилых зданий и земельного участка, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:6484 по состоянию на 1 января 2016 года составляет 741 740 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:1069 – 134 552 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476 – 545 533 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных объектов, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности (стр. 6-9 экспертного заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилых зданий и земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд учитывает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2016 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых нежилых зданий и земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 1, л.д. 171-176) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО «Полиграфгидромаш» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорных объектов. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного 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 нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:09:0004011:6484, 77:09:0004011:1069 и земельного участка с кадастровым номером

77:09:0004011:6476 должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов.

С учетом того, что административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 6 июня 2017 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №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.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004011:6476 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 545 533 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:1069 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 134 552 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:09:0004011:6484 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 741 740 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 6 июня 2017 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр 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

Вступило в законную силу
«09» апреля 2018 года
Подлинный документ подписан в деле
№ 3а - 1569/17, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: 
Секретарь: 
«23» мая 2018 года

подпись

В.А. Полыга

КОПИЯ ВЕРНА
Судья: 
Секретарь: 
«23» мая 2018 года



[Faint, illegible text in the upper section of the document]

[Faint, illegible text in the middle section of the document]

[Faint, illegible text in the lower section of the document]