

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 февраля 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе судьи Дорохиной Е.М., при секретаре Ходякиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-261/2019 по административному иску Зубреева Л.В. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Зубреев Л.В. 07.12.2018 г. обратился в Московский городской суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0011003:9254, общей площадью 1161,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Грина, дом 32 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2016 г. в сумме 43 212 000 руб., указывая, что является собственником данного объекта и заинтересован в уменьшении налоговых платежей, исчисляемых в прямой зависимости от его кадастровой стоимости.

После проведения судебной оценочной экспертизы было подано уточненное административное исковое заявление, где истец просил установить кадастровую стоимость нежилого здания равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на ту же дату в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы, т.е. в сумме 75 366 000 руб.

В судебном заседании представитель административного истца уточненное требование поддержал, возражения административного ответчика полагал несостоятельными.

Представитель Правительства Москвы, одновременно представляющий интересы Департамента городского имущества города Москвы, в суд не явился, о времени и месте рассмотрения дела был уведомлен надлежащим образом, ранее иск не признал и представил письменные возражения, где указал на отсутствие оснований к изменению кадастровой стоимости объекта недвижимости и недостоверность представленного отчета об оценке.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Поскольку о времени и месте рассмотрения дела участвующие в деле лица извещались надлежащим образом, суд полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителя административного истца и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС 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, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС 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.

Как следует из представленных документов, истец является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0011003:9254, общей площадью 1161,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Грина, дом 32, что подтверждено выпиской из ЕГРН (л.д. 11-13), кадастровая стоимость которого была определена по состоянию на 01.01.2016 г. в сумме 128 337 853,61 руб., утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 г. № 790-ПП и сведения об указанной кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (л.д. 14).

В соответствии со ст. 402 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении нежилых зданий, как объектов недвижимого имущества, установлена исходя из их кадастровой стоимости, - в связи с чем истец имеет материально-правовой интерес в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости.

Право участников гражданского оборота на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки, - тогда как никакая сделка, предметом которой бы являлся принадлежащий истцу объект недвижимости, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта является регулирование вопросов налогообложения, - не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости.

Судом учитывается, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует; от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего, положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что рассматриваемое административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектами недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ему объекта для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало бы права и законные интересы собственника, как плательщика соответствующего налога.

В силу положений ст. 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая учтенную в ЕГРН кадастровую стоимость объекта, истец в подтверждение своих доводов представил составленный ООО «Новые горизонты» отчет № 002018Б-276 о рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0011003:9254, согласно которому, таковая составляет сумму, указанную в первоначально поданном исковом заявлении.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные пояснения, в которых указали на недостатки представленного административным истцом отчета об оценке, выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости, ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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 противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в представленном

административным истцом отчета об оценке от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».

Согласно выполненному указанным экспертным учреждением заключению судебной оценочной экспертизы №01/02/2019-ЭЗ, представленный административным истцом отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, а рыночная стоимость принадлежащего истцу нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0011003:9254, определенная по состоянию на 01.01.2016 г., составляет 75 366 000 рублей (п.д. 167 - выводы).

После проведения судебной оценочной экспертизы представитель административного истца уточнил заявленное требование и просил установить кадастровую стоимость объекта в размере, указанном в заключении судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебно-оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что названное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности. Таким образом, данное доказательство отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Каких-либо доводов и доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности представленного административным истцом отчета об оценке принадлежащего истцу объекта недвижимости, а также экспертного заключения, суду представлено не было.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной оценочной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения суда.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости казанного выше объекта недвижимости равным значению, указанному в заключении судебной экспертизы.

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".

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

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату его обращения в суд – 07.12.2018 г. - поскольку сведений о его обращении Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости представлено не было.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания. В то же время, в соответствии с ч. 4 п. 15 ст. 378.2 НК РФ в редакции, введенной в действие с 01.01.2019 г., в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Применительно к правилам приведенной выше нормы Налогового кодекса РФ, суд полагает необходимым указать, что сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей налогообложения с 01.01.2017 по 31.12.2018 гг.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

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

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175, 177 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Заявленное требование удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0011003:9254, общей площадью 1161,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Грина, дом 32 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2016 года, в размере 75 366 000 рублей.

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0011003:9254.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей налогообложения с 01 января 2017 по 31 декабря 2018 гг.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 07 декабря 2018 года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья Московского городского суда

В.М. Дорохина

