

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 апреля 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе судьи Дорохиной Е.М., при секретаре Ходукиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-601/2019 по административному исковому заявлению ЗАО «РТГБ-Инвест» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0004003:1012, общей площадью 2 196,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 34 строение 2 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в размере 122 463 000 руб., указывая, что является его собственником и заинтересован в уменьшении размера налоговых платежей, исчисляемых от его кадастровой стоимости. В подтверждение заявленного требования представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца в суд явился, заявленное требование поддержал, но указав, что согласен с заключением судебной оценочной экспертизы, уточненное заявление не подавал.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы в суд явился, административный иск не признал, указав на несогласие с представленным истцом отчетом о рыночной стоимости здания, а также с заключением судебно-оценочной экспертизы в части определения ее величины, и на отсутствие оснований к изменению кадастровой стоимости принадлежащего истцу объекта.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещались надлежащим образом.

Выслушав представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы 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 доказывать 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 являлся собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0004003:1012, общей площадью 2 196,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 34 строение 2, кадастровая стоимость которого была определена по состоянию на 01.01.2018 г. в размере 369 679 677,46 руб. и сведения об указанной выше кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (т. 1, л.д.10, 9).

Из положений абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1,

5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности истца, принадлежащее истцу недвижимое имущество является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости объекта.

Приведенные выше *результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законности нормативного правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

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 29.07.1998 г. года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статье 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Названными нормативными правовыми актами установлено, 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.

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 здания, 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. Кроме того, право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости прямо установлено законом, в частности, положениями главы 25 КАС РФ.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки 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 объектов, истец в подтверждение своих доводов представил составленный ООО «Новые горизонты» отчет ОО20180-01 об оценке рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0004003:1012, общей площадью 2 196,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 34 строение 2, согласно которому, его рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г. составляет 122 463 000 рублей.

Положения ст. 24.18 Федерального закона 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости прецедентирует, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы в ходе рассмотрения дела заявили ходатайство о назначении судебно-оценочной экспертизы, указав на недостатки представленного административным иском отчета об оценке, на его обоснованность и достоверность его результатов 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 представленного истцом отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В ходе рассмотрения дела определением суда назначена судебно-оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Мосгорэкспертиза».

Согласно выполненному указанным экспертным учреждением заключению судебно-оценочной экспертизы № 29/2019, представленный административным иском отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, а рыночная стоимость принадлежащего ему нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0004003:1012, общей площадью 2 196,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 34 строение 2 по состоянию на 01.01.2018 г. составляет 140 469 000 рублей.

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 нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

При исследовании экспертного заключения 29/2019 судом было установлено, что эксперт провел анализ рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости нежилого помещения. Оценщиком проведен подбор объектов-аналогов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, и выполнены необходимые корректировки цен предложений. Содержащиеся в заключении сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных их характеристиках, учетных оценщиком при расчете итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

В экспертном заключении применены два оценочных подхода: сравнительный и доходный. От применения затратного подхода эксперт обосновано отказался. В заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации и копии материалов и расчетов, что позволяет проверить используемые сведения, и приведен приведены не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, полученных экспертом.

Оценив заключение судебно-оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, включая пояснения эксперта, 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 исследование проведено 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 с учетом объяснений эксперта не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические и лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебно-оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, что подтверждено приложенными к экспертному заключению полисом страхования и свидетельством о членстве саморегулируемой организации оценщиков, то есть указанные требования закона соблюдены.

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

С учетом изложенного, и принимая во внимание, что доводы административного истца о существовании превышении кадастровой стоимости принадлежащего ему объекта недвижимости над его рыночной стоимостью не были подтверждены, - заявленное им

требование об установлении кадастровой стоимости в размере менее Угченной в Едином государственном реестре недвижимости, также подлежит частичному удовлетворению, с установлением кадастровой стоимости объекта в размере, равном определенному заключением судебной оценочной экспертизы, и с отказом в удовлетворении требования о ее установлении в меньшем размере.

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.

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

РЕШИЛ:

Заявленное требование удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77-01/0004003/1012, общей площадью 2 196,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, дом 34 строение 2 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2018 года, в размере 140 469 000 рублей.

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

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий считать 29 января 2019 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

Е.М. Дорохина



Московский городской

пронумеровано и скреплено

печатью _____ листов

подпись:

