

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

25 декабря 2017 г.

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Ивановой А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-3064/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью ООО «Ресурсинвест» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной рыночной их стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Ресурсинвест» обратилось в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: город Москва, поселение Мосрентген, в районе поселка завода Мосрентген, с кадастровым номером: 50:21:0120203:953 (далее – земельный участок 953) и нежилого здания, расположенного по адресу: город Москва, п. Мосрентген, п. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31А, с кадастровым номером: 50:21:0120203:1463 (далее - нежилое здание 1463), установленной по состоянию на 1 января 2016 года для земельного участка 953 в размере 84 298 558,70 рублей, для нежилого здания 1463 в размере 794 334 038,62 рублей.

Истец просит установить кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости, равной их рыночной стоимости, определённой в отчёте об оценке от 20 апреля 2017 года № ОО2017А-29, подготовленным оценщиком ООО «Новые горизонты», по состоянию на 1 января 2016 года для земельного участка 953 в размере 42 622 000 рублей, для нежилого здания 1463 в размере 501 429 000 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что названные объекты недвижимости принадлежат ему на праве собственности и несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости их кадастровой стоимости рыночной, нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество и земельного налога, в связи с необоснованным завышением налоговой базы.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания, равной их рыночной стоимости.

В связи с проведением по делу судебной оценочной экспертизы, административный истец уточнил свои требования и просил установить кадастровую стоимость равной рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2016 года для земельного участка 953 в размере

51 356 300 рублей, для нежилого здания 1463 в размере 533 628 679 рублей.

В настоящем судебном заседании представитель административного истца заявленные требования поддержал.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, представляющий также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, возражал против удовлетворения требований ООО «Ресурсинвест».

Представители административных ответчиков Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», будучи извещёнными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своего представителя не направили, об отложении слушания дела не просили.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся представителей указанных лиц.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования ООО «Ресурсинвест» подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 24¹⁸ 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Как установлено судом и следует из материалов дела ООО «Ресурсинвест» является собственником земельного участка, расположенного по адресу: город Москва, поселение Мосрентген, в районе поселка завода Мосрентген, с кадастровым номером: 50:21:0120203:953 и нежилого здания, расположенного по адресу: город Москва, п. Мосрентген, п. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31А, с кадастровым номером: 50:21:0120203:1463.

По итогам государственной кадастровой оценки, кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2016 года установлена для земельного участка 953 в размере 84 298 558,70 рублей, для нежилого здания 1463 в размере 794 334 038,62 рублей.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО «Ресурсинвест» представило в суд отчёт об оценке рыночной стоимости от 20 апреля 2017 года № ОО2017А-29, подготовленный оценщиком ООО «Новые горизонты», в котором, по состоянию на 1 января 2016 года, определена рыночная стоимость для земельного участка 953 в размере 42 622 000 рублей, для нежилого здания 1463 в размере 501 429 000 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определённых статьёй 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 28 ноября 2017 года по ходатайству представителя административного истца назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь» Скатову М.А.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 13 декабря 2017 года отчёт об оценке от 20 апреля 2017 года № ОО2017А-29, подготовленный оценщиком ООО «Новые горизонты», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года определена для земельного участка 953 в размере 51 356 300 рублей, для нежилого здания 1463 в размере 533 628 679 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 (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

Не доверять выводам эксперта ООО «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь» Скатова М.А. у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт Скатов М.А. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Экспертом проведено исследование рынка, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости нежилых помещений сторонами в суд не представлено, ходатайств о проведении повторной судебной оценочной экспертизы не заявлено.

Выводы о величине рыночной стоимости нежилых помещений, содержащиеся в отчёте об оценке от 20 апреля 2017 года № ОО2017А-29, подготовленным оценщиком ООО «Новые горизонты», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, которому суд доверяет, в связи с чем суд относится к названному отчёту критически.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить рыночную стоимость, определённую по состоянию на 1 января 2016 года, для земельного участка 953 в размере 51 356 300 рублей, для нежилого здания 1463 в размере 533 628 679 рублей.

Ссылки представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Поскольку ООО «Ресурсинвест» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой 26 мая 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24²⁰ 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, то есть с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

В соответствии с положениями части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, пункта 1 части 5 статьи 8, пункта 5 части 2 и пункта 6 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Ресурсинвест» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:953, расположенного по адресу: город Москва,

поселение Мосрентген, в районе поселка завода Мосрентген, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 51 356 300 рублей (пятьдесят один миллион триста пятьдесят шесть тысяч триста) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:21:0120203:1463, расположенного по адресу: город Москва, п. Мосрентген, п. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31А, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 533 628 679 (пятьсот тридцать три миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей.

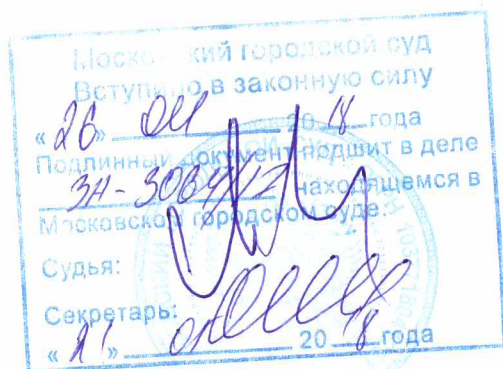
Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 26 мая 2017 года.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

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**

М.Ю. Казаков



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУ,
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____

