

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

08 июня 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Сибул Ж.А.,
при секретаре Кахно М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению ООО «НЕФТЕСНАБ-РЕЗЕРВ» об установлении
кадастровой стоимости нежилого помещения равной рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «НЕФТЕСНАБ-РЕЗЕРВ» обратилось с административным иском в Московский
городской суд, в котором просило установить кадастровую стоимость нежилого помещения
с кадастровым номером 77:06:0008009:2003 площадью 2 441,4 кв.м, расположенного по
адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, равной его рыночной стоимости, определенной
по состоянию на 01.01.2016 г. в размере 150 801 125 руб. на основании отчета № МСК/926-
ОКС от 25.12.2017 года, составленного ООО «Первое бюро оценки и экспертизы».

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что является
собственником указанного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого по
результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2016 года
установлена в размере 232 771 157,03 руб.

Поскольку общество является собственником нежилого помещения, несоответствие
внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости помещения его
рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога,
размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта
недвижимости.

От представителя административного истца в судебном заседании поступило
заявление об уточнении исковых требований. Истец просил установить кадастровую
стоимость нежилого помещения в размере, равном его рыночной стоимости, определенной
по результатам судебной оценочной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года, что
составляет 159 463 000 руб.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города
Москвы Бороухин Н.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения
административных исковых требований.

Иные лица в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела
извещены.

Выслушав объяснения 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 ООО «НЕФТЕСНАБ-РЕЗЕРВ» на праве собственности
принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 77:06:0008009:2003 общей
площадью 2 441,4 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, в отношении которого
утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года в размере
232 771 157,03 руб., что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках,
зарегистрированных правах и кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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 спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

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.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого помещения затрагивают права и обязанности административного истца; принадлежащее ему нежилое помещение является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы как кадастровая стоимость спорного объекта.

При таких данных суд находит, что обращение ООО «НЕФТЕСНАБ-РЕЗЕРВ» в суд с настоящим административным иском заявлением в полной мере согласуется с положениями статьи 24.¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, которой закреплено право оспаривания результатов определения кадастровой стоимости за лицами, чьи права и обязанности затрагиваются результатами определения кадастровой стоимости.

При этом суд учитывает, что указанной нормой возможность оспаривания кадастровой стоимости не поставлена в зависимость от вида объекта недвижимого имущества, наличия либо отсутствия в законодательстве о таких объектах нормы, напрямую закрепляющей в случаях определения рыночной стоимости объекта возможность установления его кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости.

Законодательный запрет на возможность определения кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости в отношении объектов капитального строительства, посредством указания их рыночной стоимости, отсутствует.

Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

По убеждению суда, подлежат отклонению доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения требований административного истца 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.

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 нежилого помещения и 26 декабря 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от

24 января 2018 года обществу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости, в связи с чем истец обратился в суд с настоящим административным иском.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и 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 «НЕФТЕСНАБ-РЕЗЕРВ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, установлении его кадастровой стоимости в размере, равном его рыночной стоимости, был представлен отчет от 25 декабря 2017 года № МСК/926-ОКС, составленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы».

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.

В связи с возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности, в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности определением Московского городского суда от 25 апреля 2018 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро городского кадастра».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет от 25 декабря 2017 года № МСК/926-ОКС, составленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Эксперт пришел к выводу о том, что рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:000809:2003 общей площадью 2 441,4 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, по состоянию на 01 января 2016 года составляет 159 463 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, а также представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы.

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 нежилого помещения в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», а по результатам судебной экспертизы.

Суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; экспертом произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2016 года.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного нежилого помещения, не представлено.

Ходатайств о повторной экспертизе ответчики не заявляли.

В названной ситуации оснований ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда не имеется.

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 нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0008009:2003 общей площадью 2 441,4 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, должна быть установлена в размере, определенном в заключении судебной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года, а именно в размере 159 463 000 руб.

Правила статьи 24.²⁰ Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающие, что 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.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость объекта применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года.

При этом датой обращения ООО «НЕФТЕСНАБ-РЕЗЕРВ» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 26 декабря 2017 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0008009:2003 площадью 2441,4 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, в размере его рыночной стоимости, равной 159 463 000 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0008009:2003, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением считать 26 декабря 2017 года.

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

Ж.А. Сибул

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«21» 08 20 18 года
Подлинный документ подшит в деле
20-2236/18 находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
«13» 08 20 18 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья: _____
Секретарь: _____
«13» 08 20 18 года

Судья Сибул Ж.А.
адм. дело № 33а-6755

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

21 августа 2018 года

город Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Семченко А.В., судей Егоровой Ю.Г., Лукашенко Н.И., при секретаре Федосовой Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Семченко А.В. административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 8 июня 2018 года, которым постановлено:

«Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0008009:2003, площадью 2441,4 кв.м, по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, в размере его рыночной стоимости, равной 159 463 000 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0008009:2003, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением считать 26 декабря 2017 года»,

УСТАНОВИЛА:

ООО «НЕФТЕСНАБ-РЕЗЕРВ» обратилось в суд с административным иском, в котором просило установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0008009:2003, площадью 2441,4 кв.м, по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, в размере его рыночной стоимости, равной 159 463 000 руб.

В обоснование требований административный истец указал, что кадастровая стоимость нежилого помещения, собственником которого он является, не соответствует рыночной.

Судом постановлено указанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просят Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы.

В судебное заседание апелляционной инстанции представители административного истца, Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Управления Росреестра по Москве, ФГБУ «ФКП Росреестра» не явились, о времени и месте судебного заседания извещены, в связи с чем судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения

решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:06:0008009:2003, площадью 2441,4 кв.м, по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 125.

Кадастровая стоимость указанного нежилого помещения по состоянию на 01 января 2016 года определена в размере 232 771 157,03 руб.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке.

Против удовлетворения заявленных требований Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы представлены письменные пояснения.

Определением суда назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость объекта составляет 159 463 000 руб.

В соответствии с частями 1 и 4 статьи 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, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 названной статьи является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что кадастровая стоимость нежилого помещения должна быть установлена в размере его рыночной стоимости на основании заключения судебной оценочной экспертизы.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда законными и обоснованными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего возникшие правоотношения, и представленным доказательствам.

Из материалов дела следует, что при назначении судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения

рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу.

Вопреки доводам апелляционной жалобы оснований не доверять представленному заключению экспертизы у судебной коллегии не имеется.

Заключение выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении дан ответ на поставленный судом вопрос и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

Доводы апелляционной жалобы о допущенных, по мнению заявителей апелляционной жалобы, нарушениях экспертом при проведении судебной экспертизы, не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Московского городского суда от 8 июня 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь _____

«13» 09 2018 года