

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

02 ноября 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Лучкиной С.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3А-3325/2018 по административному исковому заявлению ООО «Яхонт»
об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость объекта капитального строительства (здания) с кадастровым номером 77:01:0006023:1042 по адресу: г. Москва, пер. Воронцовский, д.5/7, стр.1 равной рыночной стоимости в размере 284 976 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником объекта капитального строительства (здания). В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости, налоговая база по которому исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость объекта капитального строительства (здания) с кадастровым номером 77:01:0006023:1042 утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП в размере 582 542 325,18 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости, истец обратился к независимому оценщику ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (здания). Согласно отчету об оценке № 988 от 28.04.2017г. рыночная стоимость здания, принадлежащего административному истцу, на дату установления кадастровой стоимости определена в размере 284 976 000 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 16.05.2018г. заявление административного истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель административного истца исковые требования поддержал в полном объеме, с результатами проведенной по делу судебной экспертизы не согласился.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений. Другие лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит объект капитального строительства (здания) с кадастровым номером 77:01:0006023:1042 по адресу: г. Москва, пер. Воронцовский, д.5/7, стр.1, что подтверждается представленным в материалы дела договором купли-продажи от 04.05.2017г., выпиской из ЕГРП о правах на недвижимое имущество.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость здания утверждена в размере 582 542 325,18 руб.

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года N 64 "О налоге на имущество организаций" является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (здания). Согласно отчету об оценке № 988 от 28.04.2017г.

рыночная стоимость здания, принадлежащего административному истцу, на дату установления кадастровой стоимости определена в размере 284 976 000 руб.

Данный отчет об оценке представлялся административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии от 16.05.2018г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 14 августа 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Барамзину К.Н. в ООО «СитиФинанс».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 113-ЦЭСФ/18, отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Суд соглашается с выводами эксперта о том, что отчет об оценке ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» имеет существенные нарушения, влияющие на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, в связи с чем не может быть признан достоверным доказательством по делу.

Рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0006023:1042 по адресу: г. Москва, пер. Воронцовский, д.5/7, стр.1 по результатам судебной экспертизы определена в размере 385 549 000 руб.

Представители административного истца и административного ответчика в судебном заседании с заключением судебной экспертизы не согласились, представили письменные возражения, заявили ходатайство о назначении по делу повторной судебной экспертизы. По мнению, представителя административного истца, определенная экспертом рыночная стоимость является завышенной, по мнению представителя ответчика – завышенной.

Обсуждая заявленное обеими сторонами ходатайство о назначении по делу повторной судебной экспертизы, суд не нашел оснований для его удовлетворения.

При анализе заключения эксперта судом достоверно установлено, что нарушения, о которых указано административными ответчиками и истцом, не нашли своего подтверждения в судебном заседании. В судебном заседании допрошен эксперт, который убедительно опровергнул замечания к экспертному заключению, представленные административным истцом и административным ответчиком.

Так, по мнению административного истца, эксперт не участвовал в осмотре объекта оценки. В судебном заседании эксперт пояснил, что осмотр объекта оценки им осуществлялся, также при осмотре участвовал помощник эксперта, который сделал необходимые фотоснимки.

В судебном заседании представитель административного истца пояснил, что экспертом допущена математическая ошибка в таблице на стр.62 экспертного заключения. Из пояснений эксперта, данных им в судебном заседании, следует, что имел место технический сбой при выгрузке расчетных данных, не скопировались четыре строки и привязанный к ним текст, в результате чего из поля зрения выпали некоторые корректировки. Вместе с тем, технический сбой не повлиял на финальный результат.

Иные замечания со стороны административного истца и ответчиков также опровергнуты экспертом в судебном заседании. При таких обстоятельствах, оснований для назначения по делу повторной экспертизы у суда не имелось. Само по себе несогласие с определенной экспертом рыночной стоимостью объекта недвижимости на основании ст.83 КАС РФ не может являться основанием для назначения по делу повторной экспертизы.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы.

Определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об

использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта.

В свою очередь сторонами каких-либо достаточных доказательств, которые могли бы убедительно свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объекта недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

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 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 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.

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.

С учетом изложенного, 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 объекта недвижимости должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Не подлежат удовлетворению административные иски о требованиях об установлении кадастровой стоимости в размере 284 976 000 руб., определенном в отчете об оценке ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», поскольку заключением судебного эксперта установлено, что данный отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 04 мая 2018г.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 04 мая 2018г., то в соответствии с правилами статьи 24.20 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, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания - то есть с 01 января 2018 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

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

Также административным истцом заявлены требования о взыскании с Правительства Москвы расходов по уплате госпошлины в размере 2 000 руб. Суд не находит оснований для удовлетворения требований в указанной части.

Исходя из системного толкования положений статьи 114, части 5 статьи 247, пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, если соответствующие судебные издержки понесены в связи с установлением обстоятельств, бремя доказывания которых возложено на истца, то эти издержки относятся на данную сторону. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 Кодекса, лежит на административном истце, поскольку им реализуется право на установление в судебном порядке кадастровой стоимости объектов

недвижимости в размере рыночной, следовательно, оснований для удовлетворения заявления о взыскании указанных выше судебных расходов не имеется.

Руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0006023:1042 по адресу: г. Москва, пер. Воронцовский, дом 5/7 стр.1 в размере 385 549 000 руб. на период с 1 января 2018 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 04 мая 2018 года.

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

В остальной части в удовлетворении административных исковых требований отказать.

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

И.С. Баталова

Мотивированное решение изготовлено 02 ноября 2018 года

