

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

08 декабря 2017 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 «М.видео Менеджмент» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «М.видео Менеджмент» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения общей площадью 3 070,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010004:10152, расположенного по адресу г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 28, корп. 1, по состоянию на 01 января 2016 года в размере 222 980 000 руб. на основании отчета от 26 июня 2017 года № 49-17, составленного ООО «Центральное юридическое агентство».

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 370 329 331,20 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.

Представитель административного истца Нелюбин Л.В. в судебное заседание явился, заявленные требования о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения уточнил. Просил установить кадастровую стоимость помещения в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года, - 254 686 000 руб.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Мясников И.И. в судебном заседании возражал против удовлетворения административных исковых требований.

Представители филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены.

Выслушав объяснения представителей административного истца, Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое помещение общей площадью 3 070,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010004:10152, расположенное по адресу г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 28, корп. 1, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года в размере 370 329 331,20 руб., что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права, выпиской из ЕГРН о 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 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 обществу 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 «М.видео Менеджмент» 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 предусмотрена возможность оспаривания кадастровой стоимости не поставленной в зависимость от вида объекта недвижимого имущества, наличия либо отсутствия в законодательстве о таких объектах нормы, напрямую закрепляющей в случаях определения рыночной стоимости объекта недвижимости установления его кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости нормы, установления его кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости объекта возможность

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 общества 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 21 июля 2017 года обратился соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию

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 10 августа 2017 года обществу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости, в связи с чем общество обратилось 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 «М.видео Менеджмент» 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 26 июня 2017 года № 49-17, составленный ООО «Центральное юридическое агентство», согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 01 января 2016 года нежилого помещения общей площадью 3 070,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010004:10152, расположенного по адресу г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 28, корп. 1, составляет 222 980 000 руб.

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 (статья 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 27 ноября 2017 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Гранд Реал».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет от 26 июня 2017 года № 49-17, составленный ООО «Центральное юридическое агентство», 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 77:08:0010004:10152, расположенного по адресу г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 28, корп. 1, по состоянию на 01 января 2016 года составляет 254 686 000 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 «Центральное юридическое агентство», 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 «Центральное юридическое агентство», 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 общей площадью 3 070,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010004:10152, расположенного по адресу г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 28, корп. 1, должна быть установлена в размере, определенном в заключении судебной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года, а именно в размере 254 686 000 руб.

Правила статьи 24.²⁰ Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающих, 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 «М.видео Менеджмент» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 21 июля 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».

Решая вопрос о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы в размере 120 000 рублей пользу экспертного учреждения ООО «ГрандРеал», суд исходит из следующего.

Согласно положениям ст.ст. 103, 106 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам.

В силу предписаний ч. 3 ст. 108 КАС РФ эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

Суд отмечает, что по смыслу ч. 1 ст. 62 КАС РФ проверка представляемого в материалы дела отчета на его соответствие требованиям действующего законодательства, в том числе в рамках судебной экспертизы, сводится к исполнению обязанности административного истца по доказыванию обоснованности размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, поскольку иным образом в рамках настоящего административного спора удостовериться в достоверности отчета не представлялось возможным.

По итогам экспертизы был подтвержден факт недостоверности определенной в отчете рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, в связи с чем изначально представленные ООО «М.видео Менеджмент» доказательства (отчет, подготовленный ООО «Центральное юридическое агентство») не могут быть положены в основу решения суда, а заключение эксперта не может быть признано подтверждающим изначально заявленные административным истцом требования.

Учитывая, что изменение административным истцом требований было обусловлено проведением по делу судебной оценочной экспертизы, признавшей представленный в материалы дела отчет недостоверным, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности заявителя по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объекта недвижимости; принимая во внимание, что разница между определенной в ходе массовой оценки кадастровой стоимостью и индивидуально определенной рыночной стоимостью объекта недвижимости не может безусловным образом свидетельствовать о допущенных в ходе кадастрового учета ошибках, суд приходит к выводу о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы с административного истца.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 3 070,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010004:10152, расположенного по адресу г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 28, корп. 1, в размере его рыночной стоимости, равной 254 686 000 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 77:08:0010004:10152, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости

Датой обращения с заявлением считать 21 июля 2017 года.

Взыскать с ООО «М.видео Менеджмент» в пользу ООО «ГрандРеал» расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 120 000 рублей (счет № 28.11/16-17 от 28 ноября 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

КОПИЯ
Судья _____
Секретарь _____
«19» _____

Ж.А. Сибул



Московский городской суд
Вступило в законную силу
«05» 03 20 18 года
Подлинный документ подшит в деле
№ - 2761/17, находящемся в
Московском городском суде
Судья: _____
Секретарь: _____
«19» _____ 20 18 года

