

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 января 2019 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Щербаковой И.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-66/2019 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 185286000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником нежилого помещения и не согласен с его кадастровой стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организаций. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 14 августа 2018 года №26-18, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Центральное юридическое агентство». Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 25 сентября 2018 года №51-19216/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 187814000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

В судебном заседании представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» - Нелюбин Л.В., действующий по доверенности, поддержал административные иски требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении к нему.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Агафонова С.С., действующая по доверенности, возражала против удовлетворения заявленных административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, допросив эксперта Чудакову Е.И., суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом, что спорное нежилое помещение общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, принадлежит на праве собственности административному истцу, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении указанного спорного нежилого помещения определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» в отношении спорного нежилого помещения утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2016 года в размере 274024019 руб. 63 коп.

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости нежилого помещения и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 7 сентября 2018 года заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 25 сентября 2018 года №51-19216/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ) 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. При этом в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. 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.

На основании изложенного суд считает обоснованными доводы административного истца о том, что утвержденные постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №790-ПП результаты определения кадастровой стоимости спорного нежилого помещения напрямую затрагивают его права и обязанности, поскольку административный истец, будучи собственником, является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорного объекта недвижимого имущества, налоговая база которого определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода. При этом суд учитывает Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2014 г. №1555-О, согласно которому налогоплательщик не лишен права на установление кадастровой стоимости

объекта недвижимости в размере, равном её рыночной стоимости, также как и права оспаривать в целях защиты своих интересов недостоверные результаты определения кадастровой стоимости недвижимого имущества, ему принадлежащего.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение административного истца в суд с настоящим административным исковым заявлением является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден. Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у административного истца права на обращение в суд с настоящим административным исковым заявлением основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьями 11, 12, 24.18 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ законодатель, при введении государственной кадастровой оценки объекта оценки для целей налогообложения, предусматривает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 г. При этом 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.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного нежилого помещения, административный истец представил суду отчет об оценке от 14 августа 2018 года №26-18, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Центральное юридическое агентство». В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца определением суда от 14 ноября 2018 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 10 декабря 2018 года №918-С/2018, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» Чудаковой Е.И.:

- отчет об оценке от 14 августа 2018 года №26-18, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Центральное юридическое агентство», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, по состоянию на 1 января 2016 года составляет 187814000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного нежилого помещения, равной его рыночной стоимости в размере, как это определено в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Агафонова С.С. в судебном заседании не согласилась с выводом оценочной судебной экспертизы относительно определения размера рыночной стоимости нежилого помещения, предоставила письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы и заявила ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы.

На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 14 января 2019 года отказано в назначении по делу повторной оценочной судебной экспертизы, ввиду отсутствия для её назначения правовых оснований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 10 декабря 2018 года №918-С/2018, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» Чудаковой Е.И., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Рассмотрев письменные возражения административного ответчика и заинтересованного лица, суд считает указанные замечания необоснованными по следующим основаниям:

- при определении рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом эксперт правомерно применил в целях корректировки на площадь Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Лейфевра Л.А., 2014 года, поскольку последующий Справочник оценщика недвижимости на 2016 год рекомендуется для использования с 1 мая 2016 года и последующие даты;

- на страницах 49-53 экспертного заключения приводится анализ основных ценообразующих факторов, по которым производился отбор доступных аналогов для сравнительного и доходного подходов;

- в рамках сравнительного подхода эксперт обоснованно применил цену объекта-аналога №2 в размере 82908 руб., поскольку это соответствует предложению по данному объекту. Сам объект-аналог соответствует по своим количественным и качественным характеристикам объекту оценки. Как пояснил эксперт, приведенные в замечаниях доводы о необходимости исходить из цены продажи 1 кв.м. торговой недвижимости для округа ВАО в 160040 руб. по данным Информационно-аналитического бюллетеня RWAY, является неправильным, так как в указанном источнике приводится усредненная стоимость торговых площадей, принятая в отношении различного класса торговых помещений, их расположения, то есть без учета индивидуальных характеристик подобранных аналогов;

- на страницах 88-93 экспертного заключения приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговых объектов, в том числе «линия застройки». Объект аналог №4 располагается, как и объект оценки, на первой линии и просматривается с дороги, поэтому корректировки не требуется.

На основании изложенного, оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы, всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объектов оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы от 10 декабря 2018 года №918-С/2018 соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную

экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее образование, прошел профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке; эксперт является членом саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер 1350.76 от 26 ноября 2014 года; сдал единый квалификационный экзамен, что подтверждается квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности №004055-1 от 28 февраля 2018 года; гражданская ответственность эксперта застрахована; эксперт имеет необходимый стаж работы в оценочной деятельности, работает оценщиком в обществе с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» по трудовому договору.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 10 декабря 2018 года №918-С/2018 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 14 августа 2018 года №26-18, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Центральное юридическое агентство», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 187814000 руб., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах является законным и подлежит удовлетворению требование административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 187814000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

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.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при управлении Росреестра по городу Москве является 7 сентября 2018 года. Однако распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557 в отношении спорного нежилого помещения утверждена новая кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года, подлежащая применению с 1 января 2019 года. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 года для целей, предусмотренных законодательством

Российской Федерации, применяется с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 года, включительно.

Сведения об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения на основании решения 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 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Разрешая требование экспертной организации о взыскании расходов по оплате услуг эксперта в размере 100000 руб., суд учитывает положения части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ, согласно которым бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости нежилого помещения, возложено законом на административного истца.

По заключению оценочной судебной экспертизы предоставленный административным истцом отчет об оценке от 14 августа 2018 года №26-18 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, величина рыночной стоимости нежилого помещения определена в другом размере. Административный истец согласился с выводами оценочной судебной экспертизы, что и явилось основанием для подачи им дополнительного административного искового заявления, в котором административный истец просит уже установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере рыночной, определенной экспертом.

Таким образом, заключением эксперта нашли свое подтверждение доводы административного ответчика и заинтересованного лица о несоответствии отчета оценщика требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки и о недостоверности заявленной административным истцом величины рыночной стоимости спорного нежилого помещения.

Поскольку бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости нежилого помещения, возложено законом на административного истца, заключение судебной экспертизы принято судом в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего недостоверность отчета об оценке и подтверждающего величину рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 года, суд считает необходимым взыскать с административного истца в пользу общества с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» расходы на оплату услуг эксперта в размере 100000 руб. на основании части 3 статьи 108, статьи 111, части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 187814000 (сто семьдесят семь миллионов восемьсот сорок тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 7 сентября 2018 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2018 года и до 31 декабря 2018 года, включительно.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» расходы на оплату услуг эксперта в размере 100000 (сто тысяч) руб.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского
городского суда

подпись

Н.Ю. Севастьянова

Мотивированное решение суда изготовлено 18 января 2019 года.



Судья суда первой инстанции: Севастьянова Н.Ю.
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Адм. дело № 33а-603

13 марта 2019г.

г.Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Лукашенко Н.И.,
судей Шаровой О.В., Юдиной А.М.,
при секретаре Асташкиной Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Лукашенко Н.И. административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 14 января 2019 года, которым постановлено: Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 187814000 (сто восемьдесят семь миллионов восемьсот четырнадцать тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 7 сентября 2018 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2018 года и до 31 декабря 2018 года, включительно.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» расходы на оплату услуг эксперта в размере 100000 (сто тысяч) руб.

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 185286000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником нежилого помещения и не согласен с его кадастровой стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организаций. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 14 августа 2018 года №26-18, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Центральное юридическое агентство». Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 25 сентября 2018 года №51-19216/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 187814000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

В судебном заседании представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью «БИЛЛА Риэлти» - Нелюбин Л.В., действующий по доверенности, поддержал административные иски требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении к нему.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Агафонова С.С., действующая по доверенности, возражала против удовлетворения заявленных административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен.

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 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.

Выслушав представителя административного истца, проверив материалы дела, обсудив 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 спорное нежилое помещение общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, принадлежит на праве собственности административному истцу, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» в отношении спорного нежилого помещения утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2016 года в размере 274024019 руб. 63 коп.

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости нежилого помещения и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 7 сентября 2018 года заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 25 сентября 2018 года №51-19216/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного нежилого помещения, административный истец представил суду отчет об оценке от 14 августа 2018 года №26-18, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Центральное юридическое агентство». В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца определением суда от 14 ноября 2018 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 10 декабря 2018 года №918-С/2018, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Московский кадастровый центр» Чудаковой Е.И.:

- отчет об оценке от 14 августа 2018 года №26-18, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Центральное юридическое агентство», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 2144,4 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0002003:2374 по адресу: г.Москва, проспект Рязанский, д.75, стр.1, по состоянию на 1 января 2016 года составляет 187814000 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.

Как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 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 (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

Из материалов дела следует, что при назначении судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения рыночной стоимости нежилого помещения 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 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 14 января 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

