

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

06 декабря 2017 года

г. Москва

Московский городской суд в составе

судьи Басырова И.И.

при секретаре Барановой Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-1897/2017 по административному иску ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс» об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс» обратились в суд с административным иском заявлением, в котором просили установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами: 77:05:0001001:4479 в размере рыночной стоимости равной 107 634 000 рублей, 77:05:0001001:4826 в размере рыночной стоимости равной 16 937 000 рублей; 77:05:0001001:4807 в размере рыночной стоимости равной 16 373 000 рублей; 77:05:0001001:4809 в размере рыночной стоимости равной 17 910 000 рублей; 77:05:0001001:4854 в размере рыночной стоимости равной 27 994 000 рублей.

В обоснование требований представитель истцов указал на то, что истцы являются собственниками помещений, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости нарушает права истцов как плательщиков налогов на имущество, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

Представитель административных истцов в суд явился, просил уточненные исковые требования удовлетворить.

Представитель Правительства Москвы, представляющий также на основании доверенности интересы Департамента городского имущества города Москвы, поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях на иск.

Представители иных лиц, участвующих в деле, извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

№13
рыно
со

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ оснований пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как следует из представленных документов, ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс» на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:05:0001001:4479; 77:05:0001001:4826; 77:05:0001001:4807; 77:05:0001001:4809 и 77:05:0001001:4854, расположенные по адресу: г. Москва, Дербеневская наб., д. 11.

Из положений абзац 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункт 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», Постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости помещений затрагивают права и обязанности ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс»; принадлежащие данным обществам помещения являются объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость нежилого помещения.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП утверждена очередная кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г., которое применяется к правоотношениям, возникшим с 1 января 2017 г.

По результатам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4479 составила 165 333 787 рублей 30 копеек, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4826 составила 23 301 718 рублей 10 копеек, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4807 составила 22 525 440 рублей 30 копеек, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4809 составила 24 640 128 рублей 10 копеек, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4854 составила 39 014 651 рублей 50 копеек.

Сведения об указанной кадастровой стоимости объектов внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости нежилых помещений просят пересмотреть административные истцы, при этом проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об их утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении нежилых помещений их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, признается рекомендуемой для целей совершения сделки, никакая сделка, предметом которой бы являлось спорное помещение, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимости является регулирование вопросов налогообложения, не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости помещения, равной его рыночной стоимости.

Кроме того, суд учитывает, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует, от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что настоящее заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектами недвижимости, суд полагает, что у административных истцов имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащих им нежилых помещений для целей пересмотра утвержденной в отношении них кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении таких объектов недвижимости кадастровой стоимости, равной их рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственников как плательщиков соответствующего налога.

Доводы представителя Правительства Москвы и ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости нежилых помещений и внесения их в Единый государственный реестр недвижимости в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости

принадлежащих истцам на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Обращению в административных истцов с требованиями об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости предшествовало их обращение в комиссию при Управлении Росреестра по г. Москве, однако заявление было отклонено. Таким образом, обращение административных истцов с указанными требованиями соответствует положениям закона, досудебный порядок урегулирования спора истцом соблюден.

Ссылки представителя Правительства г. Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной их рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс» в подтверждение своих требований представили отчет ООО «Центральное юридическое агенство» № 46-17.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отклонено заявление ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных нежилых помещений.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные пояснения, в которых указали на недостатки представленного административным истцом отчета об оценке, выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости ввиду несоответствия отчета

Недвижим.
решению в
результате
комиссии
и

требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 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. 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 противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административными истцами от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Агентство «Русспромоценка».

Согласно заключению ООО «Агентство «Русспромоценка» от 10.11.2017 г. отчет ООО «Центральное юридическое агенство» № 46-17 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4479 определена в размере 103 022 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4826 определена в размере 18 690 00 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4807 определена в размере 18 069 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4809 определена в размере 19 765 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001001:4854 определена в размере 25 513 000 рублей,.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административных истцов уточнил иски требования, и просил установить кадастровую стоимость объектов в размерах, указанных в заключении судебной экспертизы.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О

применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение ООО «Агентство «Русспромоценка» от 10.11.2017 г. в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, установлено, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объектов недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы, составленное экспертом ООО «Агентство «Русспромоценка» достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения суда, соответственно уточненные иски подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений равными значениями, указанным в заключении судебной оценочной экспертизы.

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.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в Комиссию 03.07.2017 г., 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 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

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

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Установить кадастровую стоимость по состоянию на 01 января 2016 года нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11 в размере их рыночной стоимости равной следующим значением:

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4479 в размере 103 022 000 (сто три миллиона двадцать две тысячи) рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4826 в размере 18 690 000 (восемнадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4807 в размере 18 069 000 (восемнадцать миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4809 в размере 19 765 000 (девятнадцать миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4854 в размере 25 513 000 (двадцать пять миллионов пятьсот тринадцать тысяч) рублей.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 03 июля 2017 года.

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

Судья Московского городского суда

Басыров И.И.

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь _____

«26» _____ 20 18 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«21» 05 _____ 20 18 года
Подлинный документ подшит в деле
№а-1897/17-к находится в
Московском _____ суде
Судья: _____

Секретарь: _____

«25» 06 _____ 20 18 года

Судья Басыров И.И.
адм. дело № 33а-3485

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

21 мая 2018 года

город Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Семченко А.В.,

судей Князева А.А., Егоровой Ю.Г.,

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 6 декабря 2017 года, которым постановлено:

«Установить кадастровую стоимость по состоянию на 01 января 2016 года нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, в размере их рыночной стоимости равной следующим значением:

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4479 в размере 103 022 000 (сто три миллиона двадцать две тысячи) рублей;

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4826 в размере 18 690 000 (восемнадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей;

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4807 в размере 18 069 000 (восемнадцать миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей;

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4809 в размере 19 765 000 (девятнадцать миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей;

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4854 в размере 25 513 000 (двадцать пять миллионов пятьсот тринадцать тысяч) рублей.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 03 июля 2017 года»,

УСТАНОВИЛА:

ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс» обратились в суд с административным иском заявлением, в котором просили установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, в размере их рыночной стоимости:

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4479 - в размере 103 022 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4826 - в размере 18 690 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4807 - в размере 18 069 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4809 - в размере 19 765 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4854 в размере 25 513 000 рублей.

В обоснование требований административные истцы указали, что установленная кадастровая стоимость объектов, принадлежащих им на праве собственности, является завышенной.

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 административных истцов, 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, 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 ООО «Полларс эстейт», ЗАО «Нео», ЗАО «Аркон Транс» на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:05:0001001:4479; 77:05:0001001:4826; 77:05:0001001:4807; 77:05:0001001:4809 и 77:05:0001001:4854, расположенные по адресу: г. Москва, Дербеневская наб., д. 11.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определена по состоянию на 1 января 2016 года: с кадастровым номером 77:05:0001001:4479 в размере 165 333 787 рублей 30 копеек, с кадастровым номером 77:05:0001001:4826 - 23 301 718 рублей 10 копеек, с кадастровым номером 77:05:0001001:4807 - 22 525 440 рублей 30 копеек, с кадастровым номером 77:05:0001001:4809 - 24 640 128 рублей 10 копеек, с кадастровым номером 77:05:0001001:4854 - 39 014 651 рублей 50 копеек.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, административные истцы представили 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, производство которой поручено эксперту ООО «Агентство «Русспромоценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость объектов недвижимости составила:

- с кадастровым номером 77:05:0001001:4479 - в размере 103 022 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4826 - в размере 18 690 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4807 - в размере 18 069 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4809 - в размере 19 765 000 рублей;
- с кадастровым номером 77:05:0001001:4854 в размере 25 513 000 рублей.

В соответствии с частями 1, 2 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).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

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 объектов должна быть установлена в размере их 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 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 6 декабря 2017 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

