

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

14 декабря 2018 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-3963/2018 по административному исковому заявлению ООО «Билла Риэлти» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Билла Риэлти» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просило установить по состоянию на 01.01.2016 г. кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002008:5963 равной его рыночной стоимости в размере 450 924 000 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что общество является собственником указанного нежилого помещения, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца в судебное заседание явился, уточненные иски требования поддержал.

Представитель административного ответчика в судебное заседание явился, поддержал доводы письменных пояснений.

Иные лица, участвующие в деле, извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Исследовав материалы дела, Московский городской 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.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ 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.

Как следует из представленных документов, ООО «Билла Риэлти» на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0002008:5963, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Митинская, д. 53.

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 истца; принадлежащие данному обществу помещение является 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.

Кадастровая стоимость указанного нежилого помещения определена по состоянию на 01.01.2016 г.

Приведенный результат определения кадастровой стоимости помещения просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта о её утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности собственника объекта недвижимости, 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 объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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 объектом недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащих ему помещений для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственника как плательщика соответствующего налога.

Доводы Правительства Москвы и ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного ей отчета об оценке требует по суду рыночной стоимости объекта недвижимости и внесения ее в государственный кадастр 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 истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

Ссылки представителя Правительства г. Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости внесены в государственный кадастр 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 его 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.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО «Билла Риэлти» представило отчет, составленный ООО «Центральное юридическое агентство».

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.

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 административным истцом от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, составленному экспертом ООО «АБН-Консалт» отчет, составленный ООО «Центральное юридическое агентство», представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002008:5963 по состоянию на 01 января 2016 года определена в размере 495 942 000 рублей.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца уточнил искимые требования, и просил установить кадастровую стоимость объекта в размере, указанном в заключении судебной оценочной 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 судебной экспертизы, проведенное ООО «АБН-Консалт» 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 объеме 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 объекта 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 ООО «АБН-Консалт» достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения суда, соответственно уточненные иски подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости нежилого здания равным значению, указанному в заключении судебной 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 07.09.2018 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 2018 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,

РЕШИЛ:

Административный иск ООО «Билла Риэлти» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002008:5963, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Митинская, д. 53 по состоянию на 01 января 2016 года в размере его рыночной стоимости равной 495 942 000 (четыреста девяносто пять миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 07.09.2018 г.

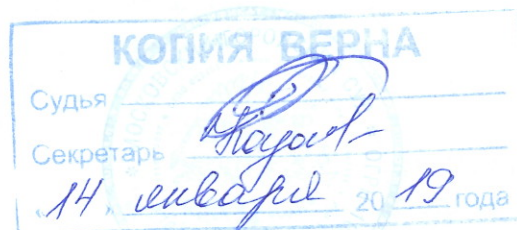
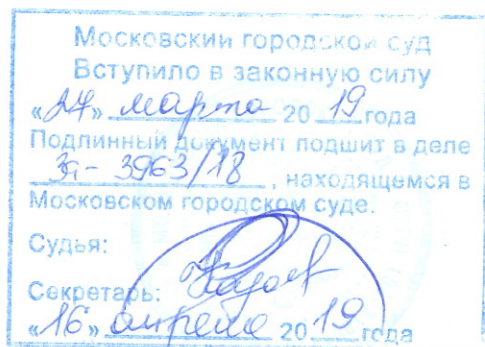
Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской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

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2018 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

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.



Судья Басыров И.И.
Адм. дело № 33а-573

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

27 марта 2019 года

г. Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Лукашенко Н.И., судей Егоровой Ю.Г., Шаровой О.В., при секретаре Асташкиной Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 14 декабря 2018г., которым постановлено: «Административный иск ООО «Билла Риэлти» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002008:5963, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Митинская, д. 53 по состоянию на 01 января 2016 года в размере его рыночной стоимости равной 495 942 000 (четыреста девяносто пять миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 07.09.2018 г.

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 2018 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки».

УСТАНОВИЛА:

ООО «Билла Риэлти» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просило установить по состоянию на 01.01.2016 г. кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002008:5963 равной его рыночной стоимости в размере 450 924 000 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что общество является собственником указанного нежилого помещения, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца в судебное заседание явился, уточненные исковые требования поддержал.

Представитель административного ответчика в судебное заседание явился, поддержал доводы письменных пояснений.

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 ООО «Билла Риэлти» на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0002008:5963, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Митинская, д. 53.

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.

Кадастровая стоимость указанного нежилого помещения определена по состоянию на 01.01.2016 г.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО «Билла Риэлти» представило отчёт, составленный ООО «Центральное юридическое агентство».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, составленной экспертом ООО «АБН-Консалт» отчёт, составленный ООО «Центральное юридическое агентство», представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0002008:5963 по состоянию на 01 января 2016 года определена в размере 495 942 000 рублей.

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 декабря 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

