

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

07 апреля 2021 года

г. Москва

Московский городской суд
в составе председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Комаровой Е.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3А-651/2021 по административному исковому заявлению ООО
Международный бизнес-альянс «МБА» об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость помещения по адресу: город Москва, Дербеневская набережная, дом 11 с кадастровым номером 77:05:0001001:4852 равной рыночной стоимости в размере 22 338 000 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником помещения. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости, налоговая база по которому в силу ст.375 Налогового кодекса РФ исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость помещения утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 45 301 093,02 рублей. (т.1 л.д.25).

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «Оптималь Групп» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости помещения. Согласно отчету об оценке №ОО2020О-497-4 от 22.12.2020г. рыночная стоимость помещения, принадлежащего административному истцу, на дату установления его кадастровой стоимости составляет 22 338 000 рублей.

Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

Рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело, изучив административное исковое заявление и возражения на него, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон «О государственной кадастровой оценке») кадастровая стоимость представляет собой стоимость объекта недвижимости, определенную в порядке, предусмотренном данным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 закона.

В силу статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

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

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит помещение по адресу: город Москва, Дербеневская набережная, дом 11 с кадастровым номером 77:05:0001001:4852, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из единого государственного реестра недвижимости. (т.1 л.д. 10-15).

Актуальная кадастровая стоимость помещения утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 45 301 093,02 рублей. (т.1 л.д.25).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года N 64 "О налоге на имущество организаций" является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении помещения уплачивает налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, административный истец имеет правовой интерес в оспаривании

кадастровой стоимости и вправе обратиться в суд с соответствующим иском.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Оптималь Групп». Согласно отчету об оценке №ОО020200-497-4 от 22.12.2020г. рыночная стоимость помещения, принадлежащего административному истцу, на дату установления его кадастровой стоимости составляет 22 338 000 рублей.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований административного истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года №28 в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости и в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 26 января 2021 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Фриж М.И. в ООО «Независимая экспертная оценка Вега». (т.1 л.д.186-187).

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы №За-651/2021 от 19 февраля 2021 года, отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «Оптималь Групп» №ОО020200-497-4 от 22.12.2020г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны данный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость помещения по адресу: город Москва Дербеневская набережная, дом 11 с кадастровым номером 77:05:0001001:4852 определена экспертом в размере 29 356 065 рублей.

Представитель административного истца с требованиями уточнил. Экспертизы согласился, административные иски требования уточнил.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы также с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения, заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы в порядке ст.83 КАС РФ. Представитель Управления Росреестра по Москве возражений и ходатайств не представил.

Судом от эксперта истребованы письменные пояснения. В направленных в адрес суда пояснениях эксперт убедительно и подробно ответил на возражения Департамента городского имущества города Москвы, письменные пояснения приобщены судом к материалам дела. Из представленных пояснений эксперта видно, что замечания к экспертному заключению не нашли своего подтверждения, в связи с чем судом отказано в удовлетворении ходатайств о назначении по делу повторной экспертизы. Предусмотренных ст.83 КАС РФ оснований для назначения повторной экспертизы в судебном заседании не установлено, само по себе несогласие сторон с определенной экспертом рыночной стоимостью объектов недвижимости не является основанием для назначения по делу повторной экспертизы.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы. Определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта.

Экспертное заключение выполнено экспертом Фриж М.И., который имеет необходимое образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», он предупрежден об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, его ответственность как оценщика застрахована должным образом. Рыночная стоимость объекта недвижимости определена экспертом безотносительно НДС, как следует из текста экспертного заключения.

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

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административного ответчика о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также подлежат отклонению и доводы административного ответчика о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость помещения должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ). Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд – 29 декабря 2020 года.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда. Таким образом, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости помещения.

Поскольку Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» вступило в силу с 01 января 2019 года, измененная кадастровая стоимость помещения подлежит применению с 01 января 2019 года до внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о новой кадастровой стоимости.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость помещения по адресу: город Москва, Дербеневская набережная, дом 11 с кадастровым номером 77:05:0001001:4852 в размере 29 356 065 рублей на период с 01 января 2019 года и до внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о новой кадастровой стоимости помещения.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 29 декабря 2020 года.

Решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья

Московского городского суда

И.С. Баталова

Мотивированное решение изготовлено в полном объеме 19 апреля 2021 года.

КОПИЯ ВЕРНА

Судья: _____

Секретарь: _____

«23» _____ 20 21 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«06» _____ 07 20 21 года
Подлинный документ подшит в деле
39-651/2021 находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
«23» _____ 08 20 21 года