

За- 385/2021

500S0000-01-2020-001345-44

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 апреля 2021 года

г. Красногорск,
Московская область

Московский областной суд в составе
председательствующего судьи Першиной С.В.
при секретаре Гриценко О.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-385/2021 по административному исковому заявлению Дуванова Андрея Николаевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

у с т а н о в и л:

Дуванов А.Н. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения площадью 1553,6 кв.м. с кадастровым номером 50:55:0000000:33523, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 46 коп. 5.

Обосновывая свои требования, административный истец указывает, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость принадлежащего ему на праве собственности нежилого помещения значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение налогового бремени и нарушает его права как плательщика налога исчисляемого из кадастровой стоимости объекта.

Административный истец просил суд установить кадастровую стоимость принадлежащего ему на праве собственности нежилого помещения, равной его рыночной стоимости, определенной в представленном истцом отчете об оценке по состоянию на дату его государственной кадастровой оценки.

В судебное заседание административный истец и его представитель не явились. От представителя административного истца Рычковой Е.А. по доверенности поступило заявление об уточнении первоначально заявленных требований, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости, равной рыночной стоимости в размере 92 105 120 рублей, определенном заключением судебной оценочной экспертизы НП «Деловой союз судебных экспертов» № 26/03/2021-ЭЗ от 11.03.2021г., а также рассмотреть дело в отсутствие административного истца и его представителя.

Представители Министерства имущественных отношений Московской области, ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в судебное заседание также

не явились; представили письменные объяснения, в которых указано на то, что заключение судебной оценочной экспертизы не оспаривают, оставляют решение на усмотрение суда, просят рассмотреть дело в их отсутствие.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело при данной явке.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации определено, что с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Одним из оснований 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 (пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "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 данной статьей), в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Материалами дела подтверждается, что Дуванов А.Н. является собственником нежилого помещения коммерческого назначения площадью 1553,6 кв.м. с кадастровым номером 50:55:0000000:33523, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 46 коп. 5.

В силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона Московской области от 21 ноября 2003 г. N 150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области" в отношении спорного нежилого здания административный истец является плательщиком налога на имущество, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения.

Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области № 15ВР-1633 от 27.11.2018г. по состоянию на 01.01.2018г. утверждена кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 50:55:0000000:33701 в размере 106 883 329,92 рублей.

Поскольку административный истец является собственником нежилого помещения и плательщиком налога, исходя из его кадастровой стоимости, следовательно, результаты определения кадастровой стоимости объекта оценки затрагивают его права и обязанности.

Считая кадастровую оценку нежилого помещения завышенной, нарушающей права, Дуванов А.Н. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, к которому приложил отчет оценщика ООО «Оптималь Групп» № 00 20200-473-2 от 11.12.2020г., которым рыночная стоимость принадлежащего истцу нежилого помещения на указанную дату определена в ином размере, ниже кадастровой стоимости.

В силу положений ст. 3 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

В соответствии с положениями ст. 12 того Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Для проверки правильности определения оценщиком рыночной стоимости объекта недвижимости определением Московского областного суда от 11.01.2021г. по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту НП «Деловой союз судебных экспертов».

Согласно заключению эксперта НП «Деловой союз судебных экспертов» № 26/03/2021-ЭЗ от 11.03.2021г. оценщиком при составлении отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания были допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости. В соответствии с данным экспертным заключением рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 01.01.2018г. определена в размере 92 105 120 рублей.

Стороны с заключением судебной оценочной экспертизы согласились, возражений на экспертное заключение не представили.

Оценив судебную оценочную экспертизу в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что экспертное заключение отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в

достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость нежилого помещения, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки.

Оснований не доверять заключению судебной оценочной экспертизы не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения. Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования, приведены выводы, и на основании этого исследования даны ответы на поставленные вопросы. При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта основано на детальном анализе ценностных характеристик и расчетных показателей, выполненных в рамках использованных экспертов сравнительного и доходного подходов.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что определенная экспертом Титовым С.Б. рыночная стоимость спорного объекта недвижимости является наиболее вероятной ценой, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке по состоянию на вышеприведенную дату и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве его кадастровой стоимости.

Руководствуясь ст.ст. 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд
р е ш и л:

Исковое заявление Дуванова Андрея Николаевича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения площадью 1553,6 кв.м. с кадастровым номером 50:55:0000000:33523, расположенного по адресу: Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 46 коп. 5, равной рыночной стоимости в размере 92 105 120 (девятьюстами двумя миллионами ста пяти тысяч ста двадцати) рублей, определенной по состоянию на 01.01.2018г.

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

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

С.В. Першина

Мотивированное решение изготовлено 16.04.2021г.

