

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

09 июня 2020 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Смышляевой О.В.,
при секретаре Дойничко О.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ За-880/20 (За-1863/2019) по административному исковому заявлению
Матвеевой Елены Петровны к Министерству имущественных отношений
Московской области, Управлению Федеральной службы государственной
регистрации кадастра и картографии по Московской области, ФГБУ «ФКП
«Росреестра» об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Матвеева Е.П. обратилась в суд с административным иском
заявлением к Министерству имущественных отношений Московской
области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по Московской области, ФГБУ «ФКП
«Росреестра» об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости принадлежащего на праве собственности объекта
недвижимости. Просила установить кадастровую стоимость объекта
недвижимости (нежилого здания), равной его рыночной стоимости,
определенной по состоянию на 01.01.2018.

В судебном заседании представитель административного истца и не
участвовал, извещен надлежащим образом, о причинах неявки в судебное
заседание не сообщил. Ранее представил возражения на заключения
эксперта.

Представитель Министерства имущественных отношений
Московской области представил письменные пояснения, в которых против
выводов эксперта не возражал, оставил решение на усмотрение суда.

ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» представило письменные
пояснения, в которых против выводов эксперта не возражал, оставил
решение на усмотрение суда.

Иные лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о
дате и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не
явились, извещены надлежащим образом.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, рассмотрел дело в
отсутствии неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом о времени

и месте рассмотрения дела.

Исследовав материалы дела, дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению частично исходя из следующего.

В соответствии с положениями ч.1 ст. 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Судом установлено, что Матвеева Е.П. является собственником нежилого здания с кадастровым номером 50:15:0000000:69541, общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, Носовихинское шоссе, д. 232 А, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Истец является плательщиком налога на имущество. Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца как плательщика налога на имущество.

В соответствии с п. 2 ст.375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода.

Согласно разъяснениям п.6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» 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 (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Таким образом, административный истец, являясь собственником объекта недвижимости, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере действительной рыночной стоимости.

В соответствии с ч.1 ст. 245 КАС РФ, обращение в суд с данными исковыми требованиями являются законными и обоснованными.

В силу ст. 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Юридически значимым обстоятельством для разрешения данного спора является установление величины рыночной стоимости объекта недвижимости состоянию на 01 января 2018 года. При этом, в соответствии с 1 ст. 62, ч.5 ст. 247 обязанность доказывания наличия оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

В обоснование заявленного требования административный истец представил отчет, составленный оценщиком ООО «МВЛ».

Определением Московского областного суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено АСЭСРО «Сумма Мнений».

С выводами, содержащимися в экспертном заключении, не согласился истец.

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Согласно пункту 3 статьи 66 названного закона в случаях определения рыночной стоимости

земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (часть 2 статьи 58 КАС РФ).

Согласно статье 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2,3, 4,6 - 8,16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 8 названного Федерального закона 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.

Суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования. Экспертное заключение содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной

деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и авторских монографических работ.

Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В заключении эксперта, по мнению суда, содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объекту оценки.

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки (элементы сравнения): местоположение объекта, площадь, время продажи/предложения, факт сделки (уторговывание), передаваемые права, условия продажи (чистота сделки), условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Для сравнения эксперт выбрал объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки.

Информационной базой явился архив эксперта, данные из периодической печати и с интернет сайтов в электронном виде и на бумажных носителях.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения. Из таблицы сравнения следует, что объекты - аналоги сопоставлялись с объектом оценки по следующим единицам сравнения: площади, цене предложения, рыночной стоимости 1 кв. м, имеющимся правам, условиям финансирования, категории и виду разрешенного использования земель.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объекта экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная судебной оценочной экспертизой с учетом дополнительной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на дату ее определения.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

В ходе судебного заседания был допрошен эксперт Филимонов М.М., который предупрежден по ст. 307 УК РФ. Эксперт дал устные и

письменные пояснения относительно возражений истца, опроверг доводы, изложенные административным истцом.

Оснований не доверять показаниям эксперта у суда не имеется.

Рецензию на заключение эксперта, составленную ООО МВЛ», суд во внимание не принимает, относится к ней критически. Данную рецензию составило общество, отчет которого проверялся экспертом. Кроме того, содержание рецензии опроверг эксперт в судебном заседании, имеющий стаж работы эксперта. Из материалов, приложенных к рецензии, следует, что Богомазова П.С. (специалист) имеет непродолжительный стаж работы в области оценки недвижимости (с марта 2018 года).

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, которая ниже его кадастровой стоимости, а также с учетом п.3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость объекта недвижимости, принадлежащего административному истцу на праве собственности, на дату установления его кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

Исходя из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в связи с изменением на основании судебного акта кадастровой стоимости объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, для целей внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости датой обращения административного истца с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости следует считать 27 декабря 2019 года.

Исходя из вышеизложенного, суд полагает требования удовлетворить частично, поскольку ФГБУ «ФКП «Росреестра» не является надлежащим ответчиком по делу.

Руководствуясь статьями 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление Матвеевой Елены Петровны к Министерству имущественных отношений Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, ФГБУ «ФКП «Росреестра» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, поданное в Московский областной суд 27 декабря 2019 года, удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости: Нежилого здания с кадастровым номером 50:15:0000000:69541, общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, Носовихинское шоссе, д. 232 А, по состоянию на 01 января 2018 года в размере 131 623 000 руб.

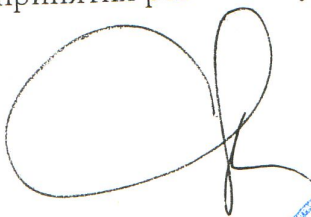
Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

В остальной части иска отказать.

На решение 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



О.В. Смышляева

Дата изготовления решения – 10.06.2020





Судья
И. И. Иванов
Подпись

Судья
П. П. Петров
Подпись