

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации**КОПИЯ**

13 января 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полығы В.А., при секретаре Бондаренко С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «БФТ-Диана» об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

ООО «БФТ-Диана» обратилась в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 и земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13.

В административном исковом заявлении административный истец просит установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 в размере 152 237 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 – в размере 152 814 000 рублей, то есть в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Городская Оценочная Компания».

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 194 238 000 рублей 84 копеек, и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13, кадастровая стоимость которого установлена в размере 237 599 999 рублей 20 копеек.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога и арендных платежей, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представитель ООО «БФТ-Диана» адвокат Алимов А.В. в судебном заседании заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Синицына И.И. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях. Представила возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовала о назначении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала ФГБУ «ФКП

«Реестра» по Москве в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 в отношении которого утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года в размере 194 238 000 рублей 84 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 27-32) и выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 33).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Заявитель также является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13, что подтверждается договором аренды земельного участка (т. 1, л.д. 12-26). По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 по состоянию на 1 января 2018 года составила 237 599 999 рублей 20 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 34).

Административный истец в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» уплачивает арендную плату за земельный участок, расчет которой производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости влияют на права и обязанности ООО «БФТ-Диана» как плательщика налога и арендатора.

В соответствии с п. 1 статьей 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 суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, административный истец 12 августа 2019 года обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

ООО «БФТ-Диана» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка был представлен отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Городская Оценочная Компания», в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 определена в размере 152 237 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 – в размере 152 814 000 рублей.

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.

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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленных в материалы дела отчетов судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Экспертно-правовое Бюро».

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

По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 определена экспертом в размере 162 045 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 – в размере 150 262 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Городская Оценочная Компания», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним

просы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Городская Оценочная Компания», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения административного ответчика экспертом ООО «Экспертно-правовое Бюро» Вялухиным Н.А. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Так, эксперт с приведением соответствующих расчетов и аналитических данных указал, что удельная рыночная стоимость объектов исследования соответствует средним рыночным ценам.

Экспертом разъяснено что им, вопреки указаниям административного ответчика была введена корректировка на вид передаваемого права в отношении земельных участков. Такая корректировка не вводилась в отношении объекта-аналога № 2, который передается на праве собственности, поскольку стоимость оцениваемого участка также определяется как принадлежащего на праве собственности.

Экспертом с приведением конкретных страниц указано, что в заключении отражены все промежуточные результаты расчетов рыночной стоимости спорных объектов.

Экспертом также разъяснено, что используемая им методология в рамках доходного подхода предполагает оценку стоимости недвижимости по рыночным ставкам, а не на основании действующих договоров аренды, которые могут не отражать реальных рыночных цен.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы, письменные пояснения эксперта на поставленные перед ним вопросы приобщены к материалам дела.

Суд отмечает, что рыночная стоимость нежилого здания была определена экспертом за вычетом суммы НДС в соответствии с поставленным перед ним вопросом, при этом в своих письменных пояснениях эксперт дополнительно разъяснил, что действительная рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038 без анализа объектов-аналогов на НДС и без выделения НДС в итоговой рыночной стоимости объекта составляет 177 309 000 рублей.

Не могут быть приняты во внимание иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Вялухин Н.А.

имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых объектов сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы представителя административного ответчика о том, что ООО «БФТ-Диана» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания и земельного участка должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2018 года без выделения в их составе НДС.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 12 августа 2019 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0006002:1038, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 177 309 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:13 – в размере 162 045 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 12 августа 2019 года.

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

Судья
Московского городского суда

подпись **В.А. Полыга**

Решение в окончательной форме изготовлено 17 января 2020 года



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ
пронумеровано и скр
печатью 6
подпись

