

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

4 марта 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Давтян М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Соловьева Андрея Анатольевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

Соловьев А.А. обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами *1, *2, *3.

В административном исковом заявлении Соловьев А.А. просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером *1 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке, подготовленном ИП Успенским И.В., по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 20 284 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером *2 в размере 18 783 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером *3 в размере 17 200 000 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилых помещений с кадастровыми номерами *1, *2, *3, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 39 662 369 рублей 93 копеек в отношении помещения с кадастровым номером *1, в размере 35 479 300 рублей 85 копеек в отношении помещения с кадастровым номером *2, в размере 33 668 136 рублей 17 копеек в отношении помещения с кадастровым номером *3. Поскольку Соловьев А.А. является собственником нежилых помещений, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Административный истец Соловьев А.А. в судебное заседание не явился.

Представитель административного истца адвокат Патрикеева Н.В. в судебном заседании просила установить кадастровую стоимость нежилых

помещений в размере их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Агатов А.А. в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

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 принадлежат на праве собственности нежилые помещения с кадастровыми номерами *1, *2, *3, расположенные по адресу: город Москва, *, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 7-9).

По состоянию на 1 января 2016 года утверждена кадастровая стоимость в размере 39 662 369 рублей 93 копеек в отношении помещения с кадастровым номером *1, в размере 35 479 300 рублей 85 копеек в отношении помещения с кадастровым номером *2, в размере 33 668 136 рублей 17 копеек в отношении помещения с кадастровым номером *3, что подтверждается выписками из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 10-12).

Административный истец в соответствии с положениями ст. ст. 399, 400, 401 НК РФ является плательщиком налога на имущество физических лиц, и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных нежилых помещений влияют на права и обязанности Соловьева А.А. как плательщика налога.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

Пользуясь предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений, административный истец 25 декабря 2018 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.

В обоснование своих требований Соловьев А.А. представил в суд отчет об оценке от 7 декабря 2017 года № *, подготовленный ИП Успенским И.В., в котором по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером *1 определена в размере 20 284 000 рублей, рыночная стоимость помещения с кадастровым номером *2 определена в размере 18 783 000 рублей, рыночная стоимость помещения с кадастровым номером *3 определена в размере 17 200 000 рублей (т. 1, л.д. 22-90).

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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам НП «СОЮЗ».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами *1, *2, *3, представленный административным истцом, не соответствует

требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером *1 по состоянию на 1 января 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 20 917 000 рублей, рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером *2 составляет 18 099 000 рублей, рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером *3 составляет 16 237 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение возникшие сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ИП Успенским И.В., 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 вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности (стр. 13-44 экспертного заключения).

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 нежилых помещений в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ИП Успенским И.В., а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2016 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 1, л.д. 92-95) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента

городского имущества г. Москвы о том, что Соловьев А.А. не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами *1, *2, *3 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. С учетом того, что административный истец обратился с административным иском в суд 25 декабря 2018 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2018 года.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Поскольку 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.» утверждена новая кадастровая стоимость спорных объектов (пункты *, *, * приложения к № 1 к Распоряжению), которая применяется к отношениям, возникающим с 1 января 2019 года, постольку установленная судом кадастровая стоимость объектов подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, по 31 декабря 2018 года.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером *1 равной его рыночной стоимости в размере 20 917 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером *2 в размере 18 099 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером *3 в размере 16 237 000 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 25 декабря 2018 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья

Московского городского суда

подпись

В.А. Польша