

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

6 июля 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полығы В.А., при секретаре Волковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску АО «СЕЛЬЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ» об оспаривании кадастровой стоимости нежилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

АО «СЕЛЬЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером *.

В административном исковом заявлении АО «СЕЛЬЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ» просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером * в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ИП Кудрявцевым Е.В., по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 75 218 644 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 175 478 148 рублей 80 копеек.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель АО «СЕЛЬЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ» по доверенности Анафиев Н.С. в судебном заседании заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Кодзокова А.Б. в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований, возражала относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовала о назначении повторной экспертизы.

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

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

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером *, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 11).

В отношении названного нежилого помещения установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 175 478 148 рублей 80 копеек (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – т. 1, л.д. 12).

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.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого помещения влияют на права и обязанности АО «СЕЛЬЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ» как плательщика налога.

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 помещения, административный истец 11 декабря 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.

АО «СЕЛЬЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения был представлен отчет, подготовленный ИП Кудрявцевым Е.В., в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером * определена в размере 75 218 644 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 представленного в материалы дела отчета судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Финансовый консалтинг «Форвард» - *.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, представленный административным истцом, не

соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером * составляет 91 161 296 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ИП Кудрявцевым Е.В., и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта 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.

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 помещения в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ИП Кудрявцевым Е.В., а по результатам судебной экспертизы.

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

В ответ на возражения экспертом ООО «Финансовый консалтинг «Форвард» * представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Так, эксперт пояснил, что провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. Итоговая рыночная стоимость объекта, вопреки доводам административного ответчика, находится в пределах диапазона рыночных цен.

Эксперт указал, что ставка аренды помещений, по общему правилу, включает в себя операционные расходы, к которым отнесены затраты на текущий ремонт, уборку, охрану объекта, управление, оплату обслуживающего персонала, страхование. Таким образом, если в объявлениях не указано иное, эксперт исходил из того, что арендная ставка содержит в себе операционные расходы.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

Не могут быть приняты во внимание иные доводы представителей 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 * 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 помещения 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 оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы административного ответчика о том, что АО «СЕЛЬЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ» 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, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером * должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 91 161 296 рублей.

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 – 11 декабря 2019 года.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером *, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 91 161 296 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 11 декабря 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