

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

17 мая 2021 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Казакова М.Ю.,
при помощнике Футерко И.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №
3а-1096/2021 по административному исковому заявлению ООО "Софи" об
установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его
рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с
административным исковым заявлением о пересмотре результатов
определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с
кадастровым номером 77:01:0001055:3140, расположенного по адресу: г.
Москва, Смоленский бульвар, д. 24, стр. 2 (далее – объект капитального
строительства), установленной по состоянию на 1 января 2018 года в размере
52 915 888,1 рублей. Просит установить кадастровую стоимость названного
объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости,
определённой в отчёте об оценке от 30.10.2020 № 22.10/19-20,
подготовленным оценщиком ООО "Гранд Реал", по состоянию на 1 января
2018 года в размере 24 219 691 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на
то, что ему на праве собственности принадлежит названный выше объект
капитального строительства. Несоответствие, внесённой в Единый
государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названного
объекта капитального строительства, его рыночной стоимости, нарушает
права административного истца как плательщика налога на имущество
организаций, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по
указанному налогу.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены
посредством установления кадастровой стоимости объекта капитального
строительства, равной его рыночной стоимости.

В настоящее судебное заседание представитель административного
истца явился, заявленные требования поддержал.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в
судебном заседании возражал против удовлетворения требований
административного истца.

Административный ответчик – Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи
извещенным надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в

судебное заседание своего представителя не направил, об отложении слушания дела не просил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившегося представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Частью 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с указанными положениями Правительством Москвы 21 декабря 2016 года принято постановление № 910-ПП «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП», в соответствии с пунктом 1 которого установлено, что с 1 января 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в городе Москве осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно части 1 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 – часть 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ООО "Софи" является собственником объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0001055:3140, расположенного по адресу: г. Москва, Смоленский бульвар, д. 24, стр. 2.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП «Об утверждении

Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», в целях реализации приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 года № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году», пунктом 1 распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 утверждены результаты определения кадастровой стоимости зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года для объекта капитального строительства установлена в размере 52 915 888,1 рублей.

В Единый государственной реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости, которая подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 года.

Названные результаты определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку в соответствии с положениями абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», он является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Оспаривая приведенную выше кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке рыночной стоимости от 30.10.2020 № 22.10/19-20, подготовленный оценщиком ООО "Гранд Реал", в котором по состоянию на 1 января 2018 года, определена рыночная стоимость для объекта капитального строительства в размере 24 219 691 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьёй 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий

против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 9 марта 2021 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО "ЦИКО" Ильинской И.С.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчёт об оценке рыночной стоимости от 30.10.2020 № 22.10/19-20, подготовленный оценщиком ООО "Гранд Реал", не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчёте рыночная стоимость объекта капитального строительства не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года определена экспертом для объекта капитального строительства в размере 36 475 000 рублей.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

Не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях,

дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Экспертом проведено исследование рынка недвижимости, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Письменный анализ на соответствие заключения судебной оценочной экспертизы требованиям нормативно-правовых документов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности, представленный стороной административного ответчика не подтверждает недостоверность проведенного экспертного исследования, поскольку данный анализ составлен лицом, не являющимся оценщиками либо экспертами, у лица, составившего данный анализ, отсутствуют специальные познания в области оценочной деятельности, изложенные представителем административного ответчика доводы не подтверждают наличие ошибок в заключении эксперта и являются исключительно его субъективным мнением, не основанном на фактах, в связи с чем, не могут быть положены в основу настоящего решения суда.

При этом на представленный административным ответчиком анализ, эксперт дал развернутые и полные письменные пояснения, приобщенные к материалам дела. Данные пояснения эксперта, которым суд доверяет, по причинам изложенным выше, полностью опровергают доводы административного ответчика о несоответствии заключения судебной оценочной экспертизы требованиям законодательства.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости объекта капитального строительства сторонами в суд не представлено.

Выводы о величине рыночной стоимости объекта капитального строительства, содержащиеся в отчёте об оценке рыночной стоимости от 30.10.2020 № 22.10/19-20, подготовленном оценщиком ООО "Гранд Реал", опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённую по состоянию на 1 января 2018 года для объекта капитального строительства в размере 36 475 000 рублей.

С доводами, изложенными в письменных пояснениях, представителя Департамента городского имущества города Москвы о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, согласиться нельзя, поскольку такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной

стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения административного истца с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 19 января 2021 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО "Софи" об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0001055:3140, общей площадью 201,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Смоленский бульвар, д. 24, стр. 2, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 36 475 000 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 19 января 2021 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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

Судья
Московского городского суда

М.Ю. Казаков

КОПИЯ ВЕРНА	
Судья: _____	
Секретарь: _____	
«17» 05	20 14 года