

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 декабря 2017 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,
при секретаре Кривич Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2231/2017
по административному исковому заявлению открытого акционерного общества
«Автокомбинат №16» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении
кадастровой стоимости нежилых помещений и нежилых зданий, равной их рыночной
стоимости по состоянию на 1 января 2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество «Автокомбинат №16» обратилось 27 сентября 2017
года в Московский городской суд с административным исковым заявлением к
Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости:

- нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0004003:1169 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3, равной
его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 117240000 руб.;

- нежилого здания общей площадью 871,8 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0004003:1152 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, равной
его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 75880000 руб.;

- нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0004004:5499 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, равной
его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 145870000 руб.;

- нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м. с кадастровым номером
77:05:0004003:7677 по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, дом 16, равной его рыночной
стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 92156000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является
собственником указанных нежилых зданий и помещений и не согласен с их кадастровой
стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считает её завышенной и
несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его
интересы, как плательщика налога на имущество организаций. В подтверждение
заявленной рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером
77:05:0004003:1169 предоставлен отчет об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-01/21/06-2017,
подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская
Оценочная Компания». В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого
здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 предоставлен отчет об оценке от 21
июня 2017 г. №КН-02/21/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной
ответственностью «Городская Оценочная Компания». В подтверждение заявленной
рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004004:5499
предоставлен отчет об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-03/21/06-2017, подготовленный
оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная
Компания». В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого помещения с
кадастровым номером 77:05:0004003:7677 предоставлен отчет об оценке от 21 июня 2017
года №КН-04/21/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной
ответственностью «Городская Оценочная Компания». А также положительные
экспертные заключения Общероссийской общественной организации «Российское
общество оценщиков» от 30 июня 2017 г. №1413/2017/1, №1413/2017/2, №1413/2017/3,

№1413/2017/4. Досудебный порядок урегулирования спора соблюден, решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 17 августа, от 17 августа 2017 года №51-17314/2017, №51-17318/2017, №51-17239/2017 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий и помещений.

В ходе рассмотрения дела административный истец открытое акционерное общество «Автокомбинат №16» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость:

- нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3, в размере его рыночной стоимости, равной 118456000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого здания общей площадью 871,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, в размере его рыночной стоимости, равной 76383000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, в размере его рыночной стоимости, равной 145358000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, дом 16, в размере его рыночной стоимости, равной 92119000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

В судебном заседании представитель административного истца открытого акционерного общества «Автокомбинат №16» - Зайцева И.Л., действующая по доверенности, поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного Департамента городского имущества города Москвы – Моисеев А.И., действующий по доверенности, возражал против удовлетворения заявленных административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и заинтересованного лица ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных лиц, участвующих в деле, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных административных исковых требований по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, административному истцу принадлежат на праве собственности: нежилое здание общей площадью 1415,1 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3, нежилое здание общей площадью 871,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, нежилое помещение общей площадью 1739,4 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, нежилое помещение общей площадью 1482,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по

адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, дом 16, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права и выписками из Единого государственного реестра недвижимости (л.д.9-22 том 1).

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении указанных объектов недвижимости определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2016 г. нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 в размере 163465149 руб. 14 коп., нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 в размере 108204590 руб. 34 коп., нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 в размере 184872215 руб. 97 коп., нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 в размере 188834906 руб. 22 коп., что подтверждается кадастровыми справками (л.д.23-26 том 1).

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости данных объектов недвижимости и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве. Решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 17 августа, от 17 августа 2017 года №51-17314/2017, №51-17318/2017, №51-17239/2017 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий и помещений (л.д.27-39 том 1).

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. При этом в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

На основании изложенного суд считает обоснованными доводы административного истца о том, что утвержденные постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №790-ПП результаты определения кадастровой стоимости спорных нежилых зданий и помещений напрямую затрагивают его права и обязанности, поскольку административный истец, будучи собственником, является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорных объектов недвижимого имущества, налоговая база которых определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода. При этом суд учитывает Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2014 г. №1555-О, согласно которому налогоплательщик не лишен права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном её рыночной стоимости, также как и права оспаривать в целях защиты своих интересов недостоверные результаты определения кадастровой стоимости недвижимого имущества, ему принадлежащего.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение административного истца в суд с настоящим административным иском

заявлением является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден. Доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у административного истца права на обращение в суд с настоящим административным исковым заявлением основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий и помещений, равной их рыночной стоимости, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьями 11, 12, 24.18 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ законодатель, при введении государственной кадастровой оценки объекта оценки для целей налогообложения, предусматривает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 г. При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 административным истцом предоставлен отчет об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-01/21/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания» (л.д.40-234 том 1). В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 предоставлен отчет об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-02/21/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания» (л.д.1-191 том 2). В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 предоставлен отчет об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-03/21/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания» (л.д.1-130 том 3). В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 предоставлен отчет об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-04/21/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания» (л.д.192-279 том 2).

На данные отчеты об оценке предоставлены положительные экспертные заключения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 30 июня 2017 г. №1413/2017/1, №1413/2017/2, №1413/2017/3, №1413/2017/4 (л.д.235-318 том 1).

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административных ответчиков и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 11 октября 2017 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза. По заключению оценочной судебной экспертизы от 20 ноября 2017 г. №4671-3Э/2017, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Агентство «Русспромоценка» Попковой Г.Л.:

- отчеты об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-01/21/06-2017, №КН-02/21/06-2017, №КН-03/21/06-2017, №КН-04/21/06-2017, подготовленные оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания», не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 118456000 руб.;

- рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 871,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 76383000 руб.;

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 145358000 руб.;

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, дом 16, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 92119000 руб. (л.д.184-345 том 3).

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая расхождение между кадастровой стоимостью спорных объектов недвижимости и их рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, административный истец подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорных нежилых зданий и помещений, в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы - Моисеев А.И. в судебном заседании не оспаривал вывод оценочной судебной экспертизы относительно несоответствия отчетов оценщика требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, однако не согласился с величиной рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, определенных экспертом, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость. При этом административные ответчики и заинтересованные лица не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы административные ответчики суду не заявили. Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 20 ноября 2017 г. №4671-ЗЭ/2017, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Агентство «Русспромоценка» Попковой Г.Л., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее образование, прошел профессиональную переподготовку по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», «Судебный эксперт», что подтверждается дипломами о профессиональной переподготовке; неоднократно проходил повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность», «Экспертиза отчетов об оценке недвижимости», подтверждается сертификатами и свидетельством; эксперт является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка», регистрационный номер 00634 от 23 сентября 2013 г., а также членом экспертного совета; гражданская ответственность эксперта застрахована по полису страхования ответственности в ООО «Абсолют Страхование»; стаж работы в оценочной деятельности составляет более 13 лет, работает оценщиком 1 категории и исполнительным директором в обществе с ограниченной ответственностью «Агентство «Русспромоценка» по трудовому договору.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 20 ноября 2017 г. №4671-ЗЭ/2017 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчетов об оценке от 21 июня 2017 г. №КН-01/21/06-2017, №КН-02/21/06-2017, №КН-03/21/06-2017, №КН-04/21/06-2017, подготовленных оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 в размере 118456000 руб., нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 в размере 76383000 руб., нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 в размере 145358000 руб., нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 в размере 92119000 руб., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости:

- нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3, в размере его рыночной стоимости, равной 118456000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого здания общей площадью 871,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, в размере его рыночной стоимости, равной 76383000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, в размере его рыночной стоимости, равной 145358000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, дом 16, в размере его рыночной стоимости, равной 92119000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Датой обращения административного истца в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорных нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:05:0004003:1152, 77:05:0004003:1169 является 3 августа 2017 г., с заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5499, 77:05:0004003:7677 является 1 августа 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилых зданий и помещений для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление открытого акционерного общества «Автокомбинат №16» об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений и нежилых зданий, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом

2, строение 3, в размере его рыночной стоимости, равной 118456000 (сто восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую нежилую здания общей площадью 871,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, в размере его рыночной стоимости, равной 76383000 (семьдесят шесть миллионов триста восемьдесят три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г.Москва, пр.Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, в размере его рыночной стоимости, равной 145358000 (сто сорок пять миллионов триста пятьдесят восемь тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по адресу: г.Москва, ул.Нагатинская, дом 16, в размере его рыночной стоимости, равной 92119000 (девятьсот два миллиона сто девятнадцать тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Датой обращения открытого акционерного общества «Автокомбинат №16» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве с заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:05:0004003:1152, 77:05:0004003:1169 считать 3 августа 2017 г.

Датой обращения открытого акционерного общества «Автокомбинат №16» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве с заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5499, 77:05:0004003:7677 считать 1 августа 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:05:0004003:1152, 77:05:0004003:1169 и нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5499, 77:05:0004003:7677 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:05:0004003:1152, 77:05:0004003:1169 и нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5499, 77:05:0004003:7677 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

Судья Московского
городского суда

подпись

Н.Ю. Севастьянова



Судья Севастьянова Н.Ю.
адм. дело № 33а-1927

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

29 марта 2018 года

город Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Семченко А.В.,
судей Свиренко О.В., Кучерявенко А.А.,
при секретаре Федосовой Е.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Семченко А.В. административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 18 декабря 2017 года, которым постановлено:

«Административное исковое заявление открытого акционерного общества «Автокомбинат № 16» об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений и нежилых зданий, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3, в размере его рыночной стоимости, равной 118 456 000 (сто восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 871,8 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г.Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, в размере его рыночной стоимости, равной 76 383 000 (семьдесят шесть миллионов триста восемьдесят три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, в размере его рыночной стоимости, равной 145 358 000 (сто сорок пять миллионов триста пятьдесят восемь тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, дом 16, в размере его рыночной стоимости, равной 92 119 000 (девяносто два миллиона сто девятнадцать тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Датой обращения открытого акционерного общества «Автокомбинат №16» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве с заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости нежилых зданий с

кадастровыми номерами 77:05:0004003:1152, 77:05:0004003:1169 считать 3 августа 2017 г.

Датой обращения открытого акционерного общества «Автокомбинат №16» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве с заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5499, 77:05:0004003:7677 считать 1 августа 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:05:0004003:1152, 77:05:0004003:1169 и нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5499, 77:05:0004003:7677 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:05:0004003:1152, 77:05:0004003:1169 и нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5499, 77:05:0004003:7677 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,

УСТАНОВИЛА:

ООО «Автокомбинат № 16» обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором просило с учетом уточнений установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость:

нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3, в размере его рыночной стоимости, равной 118 456 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 871,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4, в размере его рыночной стоимости, равной 76 383 000 руб.;

нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8, в размере его рыночной стоимости, равной 145 358 000 руб.;

нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, дом 16, в размере его рыночной стоимости, равной 92 119 000 руб.

В обоснование требований административный истец указал, что установленная кадастровая стоимость объектов, принадлежащих ему на праве собственности, является завышенной.

Судом постановлено указанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просят Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы.

В судебное заседание апелляционной инстанции представители Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Управления Росреестра по Москве, ФГБУ «ФКП Росреестра» не явились, о времени и месте судебного заседания извещены, в связи с чем судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителя административного истца, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

Судом установлено, что административный истец является собственником:

нежилого здания общей площадью 1415,1 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 3;

нежилого здания общей площадью 871,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 4;

нежилого помещения общей площадью 1739,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 по адресу: г. Москва, пр. Нагатинский 2-й, дом 2, строение 8;

нежилого помещения общей площадью 1482,8 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, дом 16.

Кадастровая стоимость объектов определена по состоянию на 1 января 2016 года: с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 - в размере 163 465 149 руб. 14 коп., с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 - в размере 108 204 590 руб. 34 коп., с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 - в размере 184 872 215 руб. 97 коп., с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 - в размере 188 834 906 руб. 22 коп.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке.

Против удовлетворения заявленных требований Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы представлены письменные пояснения.

Определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Агентство «Русспромоценка».

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

Рыночная стоимость объектов недвижимости составила:

нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1169 - в размере 118 456 000 руб.;

нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0004003:1152 - в размере 76 383 000 руб.;

нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004004:5499 - в размере 145 358 000 руб.;

нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7677 - в размере 92 119 000 руб.

В соответствии с частями 1 и 4 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 названной статьи является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что кадастровая стоимость объектов недвижимости должна быть установлена в размере их рыночной стоимости на основании заключения судебной оценочной экспертизы.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда законными и обоснованными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего возникшие правоотношения, и представленным доказательствам.

Как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов

определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", 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 (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

Из материалов дела следует, что при назначении судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, оснований не доверять представленному заключению экспертизы у судебной коллегии не имеется.

Заключение выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении дан ответ на поставленный судом вопрос и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

Доводы апелляционной жалобы о допущенных, по мнению заявителей жалобы, нарушениях экспертом при проведении судебной экспертизы, не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Московского городского суда от 18 декабря 2017 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

подпись



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУ,
пронумеровано и скрепле
печатью _____ лист
подпись _____

