

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-2235/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Стройвэст» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий и земельного участка, равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройвэст» обратилось 27 сентября 2017 г. 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 площадью 9383,8 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 704800000 руб.;

- нежилого здания площадью 6052,9 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 422060000 руб.;

- земельного участка площадью 38515 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г.Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12, равной его рыночной стоимости по состоянию на 17 апреля 2017 г. в размере 1475330000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором указанного земельного участка и собственником нежилых зданий, не согласен с кадастровой стоимостью этих объектов недвижимости, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика арендной платы и налога на имущество организации. В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 предоставлен отчет об оценке от 20 июня 2017 г. №КН-01/20/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания». В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 предоставлен отчет об оценке от 20 июня 2017 г. №КН-02/20/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания». В подтверждение заявленной рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 предоставлен отчет об оценке от 20 июня 2017 г. №ЗУ-01/20/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания». На данные отчеты об оценке предоставлены положительные экспертные заключения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 30 июня 2017 г. №1414/2017/1, №1414/2017/2, №1415/2017. Досудебный порядок урегулирования спора соблюден, решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 22 августа 2017 года №51-17835/2017, №51-17836/2017, №51-17838/2017 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилых зданий. С учетом изложенного административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством

установления кадастровой стоимости земельного участка и нежилых зданий, равной их рыночной стоимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной ответственностью «Стройвэст» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость:

- нежилого здания площадью 9383,8 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, в размере его рыночной стоимости, равной 706395144 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого здания площадью 6052,9 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 464793993 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- земельного участка площадью 38515 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г.Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12, в размере его рыночной стоимости, равной 1484120534 руб. и определенной по состоянию на 17 апреля 2017 г.

В судебном заседании представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью «Стройвэст» - 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 площадью 9383,8 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, и нежилое здание площадью 6052,9 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (л.д.9-10 том 1).

Также административный истец является арендатором земельного участка площадью 38515 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г.Москва, ул.4-я Марьиной рощи, владение 12, на основании договора аренды земельного участка от 25 апреля 2017 г. №М-02-050496 (л.д.11-26 том 1). При этом распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 20 марта 2017 г. изменен вид разрешенного использования данного земельного участка на: «бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); деловое управление (4.1) (земельные участки,

предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))». Данные сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости 17 апреля 2017 г. (л.д.25-26, 33-35 том 1).

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ, статей 65, 66 Земельного кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорных нежилых зданий и плательщиком арендной платы за пользование земельным участком. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьёй 65 и пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ налоговая база в отношении нежилых зданий и арендная плата за спорный земельный участок определяются исходя из их кадастровой стоимости.

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 77:02:0024006:1027 в размере 1035489098 руб. 84 коп., нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 в размере 680473978 руб. 84 коп. (л.д.36-37 том 1).

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» утверждена кадастровая стоимость спорного земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по состоянию на 17 апреля 2017 г. в размере 3773497496 руб. 25 коп. (л.д. 38 том 1).

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимого имущества и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 7 августа 2017 г. заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий и земельного участка. Решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 22 августа 2017 г. №51-17835/2017, №51-17836/2017, №51-17838/2017 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилых зданий по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д.39-48 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 постановлениями Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №790-ПП, №791-ПП результаты определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости напрямую затрагивают его права и обязанности, поскольку административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорных нежилых зданий и плательщиком арендной платы за земельный

участок, которые исчисляются исходя кадастровой стоимости данных объектов недвижимости по состоянию на 1 января года налогового периода. При этом суд учитывает Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2014 года №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 является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден. Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у административного истца права на обращение в суд с настоящим административным иском основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости 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. При осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных статьёй 24.19 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьёй.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости нежилых зданий по состоянию на 1 января 2016 г., а земельного участка по состоянию на 17 апреля 2017 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 77:02:0024006:1027 предоставлен отчет об оценке от 20 июня 2017 г. №КН-01/20/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания» (л.д.49-205 том 1). В подтверждение заявленной рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 предоставлен отчет об оценке от 20 июня 2017 г. №КН-02/20/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания» (л.д.1-134 том 2). В подтверждение заявленной рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 предоставлен отчет об оценке от 20 июня 2017 г. №ЗУ-01/20/06-2017, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Городская Оценочная Компания» (л.д.135-381 том 2). На данные отчеты об оценке предоставлены положительные экспертные заключения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 30 июня 2017 г. №1414/2017/1, №1414/2017/2, №1415/2017 (л.д. 1-66 том 3).

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 22 ноября 2017 г., проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгрупп» Курсенко А.В.:

- отчеты об оценке от 20 июня 2017 г. №КН-01/20/06-2017, №КН-02/20/06-2017, №ЗУ-01/20/06-2017, 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 площадью 9383,8 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 706395144 руб.;

- рыночная стоимость нежилого здания площадью 6052,9 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 464793993 руб.;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 38515 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г.Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12, по состоянию на 17 апреля 2017 г. составляет 1484120534 руб. (л.д.4-261 том 4).

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 земельного участка, 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 22 ноября 2017 г., подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгруп» Курсенко А.В., 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 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)», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке ПП-1 №233975 от 27 марта 2009 г., регистрационный номер 071/2009. Также эксперт проходил повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ФГБОУ ВПО Государственный университет по землеустройству, что подтверждается удостоверением, регистрационный номер 00085/км от 27 июня 2014 г. Эксперт является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Союз Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный номер 00279 от 2 ноября 2016 г., а также действующим членом Экспертного совета некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Союз Федерация Специалистов Оценщиков». Гражданская ответственность эксперта застрахована по полису страхования ответственности в ОАО «АльфаСтрахование» за №0991R/776/U0002/7 от 9 января 2017 г. Эксперт имеет стаж работы в оценочной деятельности 8 лет, работает в должности эксперта – генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгруп».

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 22 ноября 2017 г. в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчетов об оценке от 20 июня 2017 г. №КН-01/20/06-2017, №КН-02/20/06-2017, №ЗУ-01/20/06-2017, 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 77:02:0024006:1027 в размере 706395144 руб., нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 в размере 464793993 руб.; подтверждающего величину рыночной стоимости по состоянию на 17 апреля 2017 г. земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 в размере 1484120534 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 площадью 9383,8 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, в размере его рыночной стоимости, равной 706395144 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- нежилого здания площадью 6052,9 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 464793993 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- земельного участка площадью 38515 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г.Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12, в размере его рыночной стоимости, равной 1484120534 руб. и определенной по состоянию на 17 апреля 2017 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 с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве является 7 августа 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилых зданий 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.

Поскольку сведения об изменении вида разрешенного использования земельного участка внесены в Единый государственный реестр недвижимости 17 апреля 2017 г., установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость земельного участка для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 17 апреля 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного объекта недвижимого имущества, 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

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано
печатью

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Стройвэст» об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий и земельного участка, равной их рыночной стоимости, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 9383,8 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, в размере его рыночной стоимости, равной 706395144 (семьсот шесть миллионов триста девяносто пять тысяч сто сорок четыре) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 6052,9 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г.Москва, ул.Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 464793993 (четырееста шестьдесят четыре миллиона семьсот девяносто три тысячи девятьсот девяносто три) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 38515 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г.Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12, в размере его рыночной стоимости, равной 1484120534 (один миллиард четыреста восемьдесят четыре миллиона сто двадцать тысяч пятьсот тридцать четыре) руб. и определенной по состоянию на 17 апреля 2017 г.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Стройвэст» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 7 августа 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:02:0024006:1027, 77:02:0024006:1026 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 недвижимого имущества, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 17 апреля 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного объекта недвижимого имущества, 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 77:02:0024006:1027, 77:02:0024006:1026 и земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 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



Н.Ю. Севастьянова

Судья Севастьянова Н.Ю.
адм. дело № 33а-2786

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

5 апреля 2018 года

город Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Семченко А.В.,
судей Кучерявенко А.А., Егоровой Ю.Г.,
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 общества с ограниченной ответственностью «Стройвэст» об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий и земельного участка, равной их рыночной стоимости, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 9383,8 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г. Москва, ул. Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, в размере его рыночной стоимости, равной 706 395 144 (семьсот шесть миллионов триста девяносто пять тысяч сто сорок четыре) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 6052,9 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г. Москва, ул. Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 464 793 993 (четыреста шестьдесят четыре миллиона семьсот девяносто три тысячи девятьсот девяносто три) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 38 515 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г. Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12, в размере его рыночной стоимости, равной 1 484 120 534 (один миллиард четыреста восемьдесят четыре миллиона сто двадцать тысяч пятьсот тридцать четыре) руб. и определенной по состоянию на 17 апреля 2017 г.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Стройвэст» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 7 августа 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилых зданий с кадастровыми номерами 77:02:0024006:1027, 77:02:0024006:1026 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 недвижимого имущества, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 17 апреля 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного объекта недвижимого имущества, 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 77:02:0024006:1027, 77:02:0024006:1026 и земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:24 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,

УСТАНОВИЛА:

ООО «Стройвэст» обратилось в суд с административным иском заявлением, в котором просило с учетом уточнений установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость:

нежилого здания площадью 9383,8 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г. Москва, ул. Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1, в размере его рыночной стоимости, равной 706 395 144 руб.;

нежилого здания площадью 6052,9 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г. Москва, ул. Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2, в размере его рыночной стоимости, равной 464 793 993 руб.;

земельного участка площадью 38 515 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г. Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12, в размере его рыночной стоимости, равной 1 484 120 534 руб.

В обоснование требований административный истец указал, что является арендатором земельного участка и собственником зданий.

Установленная кадастровая стоимость данных объектов, по мнению административного истца, 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 площадью 9383,8 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 по адресу: г. Москва, ул. Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 1;

нежилого здания площадью 6052,9 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 по адресу: г. Москва, ул. Марьиной рощи 4-я, дом 12, строение 2;

земельного участка площадью 38 515 кв.м с кадастровым номером 77:02:0024006:24 по адресу: г. Москва, ул. 4-я Марьиной рощи, владение 12.

Кадастровая стоимость объектов определена по состоянию на 1 января 2016 года.

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 «Роосконсалтгрупп».

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

Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024006:1027 составила 706 395 144 руб., нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024006:1026 - 464 793 993 руб., земельного участка - 1 484 120 534 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 объектов 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 объектов 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.

Также иные доводы апелляционной жалобы не содержат каких-либо новых обстоятельств, которые не были бы предметом исследования суда первой инстанции или опровергали выводы судебного решения, в связи с чем не могут служить основанием к его отмене.

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



