КИЙ
Й СУД
еплено
истов

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 апреля 2018 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
судьи Басырова И.И.
при секретаре Барановой Е.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-721/2018 по административному иску Буренкова Владислава Викторовича об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Буренков В.В. обратился в суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0001074:3003 в размере рыночной стоимости равной 12 907 000 рублей, 77:01:0001074:3005 в размере рыночной стоимости равной 12 957 000 рублей, 77:01:0001074:3001 в размере рыночной стоимости равной 15 067 000 рублей, 77:01:0001074:3008 в размере рыночной стоимости равной 15 220 000 рублей, 77:01:0001074:3007 в размере рыночной стоимости равной 39 458 000 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что Буренков В.В. является собственником указанных объектов недвижимого имущества, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов их рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налогов, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

Представитель административного истца в суд явился, просил уточненные требования удовлетворить.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях на иск.

Представители иных лиц, участвующих в деле, в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного разбирательства.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, Московский городской суд приходит к следующим выводам.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ 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 статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ 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.

Как следует из представленных документов, Буренкову В.В. на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0001074:3003,

77:01:0001074:3005, 77:01:0001074:3001, 77:01:0001074:3008, 77:01:0001074:3(расположенные по адресу: г. Москва, пер. Б. Козихинский, д. 7, стр. 2.

Исходя из положений п.1 ст. 403, ст. 402 НК РФ результаты определения кадастров стоимости нежилых помещений затрагивают права и обязанности Буренкова В.В., поскольк налоговая база для оплаты им налога определяется как кадастровая стоимость помещений.

Кадастровая стоимость нежилых помещений по состоянию на 01.01.2016 г. с кадастровыми номерами 77:01:0001074:3003 определена в размере 22 002 951 рублей 36 копеек, 77:01:0001074:3005 в размере 22 083 212 рублей 09 копеек, 77:01:0001074:3001 в размере 22 083 212 рублей 09 копеек, 77:01:0001074:3008 в размере 22 297 164 рублей 41 копеек, 77:01:0001074:3007 в размере 82 993 839 рублей 28 копеек.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости помещений просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта о её утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности собственника объекта недвижимости, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Суд учитывает, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует, от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что настоящее заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектом недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащих ему помещений для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственника как плательщика соответствующего налога.

Доводы Правительства Москвы и ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду рыночной стоимости объекта недвижимости и внесения ее в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью

уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

Ссылки представителя Правительства г. Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а 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 ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета 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, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, Буренков В.В. представил отчёт, составленный ООО «Велес» № М2017/11-07 от 04.12.2017 года.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, составленному экспертом ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари» отчёт, составленный ООО «Велес» № М2017/11-07 от 04.12.2017 года, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; рыночная стоимость нежилых помещений по состоянию на 01.01.2016 г. с кадастровыми номерами: 77:01:0001074:3003 определена в размере 15 567 000 рублей, 77:01:0001074:3005 определена в размере 15 626 500 рублей, 77:01:0001074:3001 определена в размере 15 626 500 рублей, 77:01:0001074:3008 определена в размере 15 786 000 рублей, 77:01:0001074:3007 определена в размере 39 333 000 рублей.

По результатам проведения судебной экспертизы административный истец уточнила исковые требования, и просила установить кадастровую стоимость нежилых помещений в размере определенном по результатам проведенной судебной экспертизы.

В соответствии с разъяснениями, изложенными 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 код Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанци заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являю исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всем имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следуе проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной экспертизы, проведённое экспертом ООО «Лаборатория независимой оценки «Болари» в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, установлено, что заключение подготовлено экспертом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы в области оценки, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации оценщиков и его ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений равными значениям, указанным в заключении судебной экспертизы.

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.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в Комиссию 22.12.2017 г., то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, 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 – то есть с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 - 181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, пер. Козихинский Б., д. 7, стр. 2 равной их рыночной стоимости в следующих значениях:

- с кадастровым номером 77:01:0001074:3003 в размере 15 567 000 (пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей;
- с кадастровым номером 77:01:0001074:3005 в размере 15 626 500 (пятнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч пятьсот) рублей;
- с кадастровым номером 77:01:0001074:3001 в размере 15 626 500 (пятнадцать миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч пятьсот) рублей;
- с кадастровым номером 77:01:0001074:3008 в размере 15 786 000 (пятнадцать миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей;
- с кадастровым номером 77:01:0001074:3007 в размере 39 333 000 (тридцать девять миллионов триста тридцать три тысячи) рублей.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 22.12.2017 г.

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

Судья Московского городского суда **Басыров И.И.**