

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

16 декабря 2021 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Гордеевой Д.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2324/2021 по административному исковому заявлению публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости,

установил:

административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском о признании недействительным по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости в размере рыночной:

нежилого помещения общей площадью 3 244,8 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2473, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, дом 8, в размере 343 810 194 руб.;

земельного участка общей площадью 4 679 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2502, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, владение 8, в размере 128 877 060 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником нежилого помещения и арендатором земельного участка, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представляет отчет об оценке №1534-ОКС/ЗУ, подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы».

В судебное заседание от представителя административного истца поступило заявление об уточнении исковых требований на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представителем Департамента городского имущества города Москвы представлены письменные возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы и ходатайство о назначении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Выслушав представителей явившихся сторон, исследовав письменные материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Как разъяснено в пункте 6 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" с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Размер арендной платы за указанные земельные участки может изменяться в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков без согласования с арендатором.

Следовательно, одним из оснований 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.

Поскольку административный истец является собственником нежилого помещения и плательщиком налога на имущество, а также арендатором земельного участка, арендная плата по которому исчисляется исходя из кадастровой стоимости, суд считает, что он вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена кадастровая стоимость.

Доводы представителя административного ответчика, изложенные в письменных пояснениях, о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просят пересмотреть административные истцы не имеют правового значения для разрешения заявленных требований, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

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

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого помещения общей площадью 3 244,8 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2473, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, дом 8, и арендатором земельного участка общей площадью 4 679 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2502, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, владение 8.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

Кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости по состоянию на вышеуказанные даты утверждена в размере 777 597 532 руб. 61 коп. и 195 738 581 руб. 09 коп. соответственно.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №1534-ОКС/ЗУ, подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года определена:

нежилого помещения общей площадью 3 244,8 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2473, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, дом 8, в размере 343 810 194 руб.;

земельного участка общей площадью 4 679 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2502, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, владение 8, в размере 128 877 060 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение поставлены вопросы о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а в случае несоответствия – вопросы о рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию на дату утверждения оспариваемой кадастровой стоимости. Проведение экспертизы поручено АНО «Институт судебных экспертиз».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №1534-ОКС/ЗУ, подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Рыночная стоимость определена:

нежилого помещения общей площадью 3 244,8 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2473, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, дом 8, в размере 475 008 000 руб.;

земельного участка общей площадью 4 679 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2502, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, владение 8, в размере 171 946 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения

доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объектов недвижимости полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подхода, отказ от затратного подхода обоснован.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Суд считает, что эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объектов оценки.

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок.

В сравнительном подходе при определении рыночной стоимости были использованы аналоги, цены предложений которых попадают в определенный диапазон, конструктивно и по местоположению сопоставимы с объектом экспертизы.

Доводы о том, что заключение судебной оценочной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на допустимых доказательствах, поскольку возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы подготовлены представителем административного ответчика, наличие специального образования в области оценочной деятельности у которого документами по делу не подтверждено.

Экспертом, проводившим судебную оценочную экспертизу, представлены обоснованные возражения на замечания представителя административного ответчика, не согласиться с которыми у суда оснований не имеется, поскольку доказательств, подтверждающих, что допущенные, по мнению административного ответчика, нарушения, повлияли на итоговую стоимость исследуемого объекта недвижимости, не представлено, как и не представлено расчета рыночной стоимости с учетом этих замечаний.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертизы и определенной величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости суду представлено не было, в связи с чем, а также в связи с отсутствием противоречий между исследовательской частью и выводами эксперта, не имелось установленных части 2 статьи 83 КАС РФ оснований для назначения повторной судебной оценочной экспертизы.

При указанных обстоятельствах, учитывая, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности, а также представил мотивированные ответы, опровергающие замечания на заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что правильность

заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого помещения и земельного участка, указанных выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 17 августа 2021 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2028 года кадастровую стоимость в размере рыночной:

нежилого помещения общей площадью 3 244,8 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2473, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, дом 8, в размере 475 008 000 руб.;

земельного участка общей площадью 4 679 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001026:2502, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Покровка, владение 8, в размере 171 946 000 руб.

Датой обращения публичного акционерного общества Национальный банк «ТРАСТ» с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 17 августа 2021 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

Мотивированное решение изготовлено 27 декабря 2021 года

