

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

27 февраля 2018 г.

г. Красногорск
Московской области

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Елизаровой М.Ю.
при секретаре Подкопаевой М.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ла Макс» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с рыночной стоимостью,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Ла Макс» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости равной рыночной стоимости объекта недвижимости, здания торгового центра, назначение нежилое, 9 этажного (подземных этажей 1), общей площадью 84857.9 кв. метров, с кадастровым номером 50:20:0000000:60505, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п.Новоивановское, ул. Луговая, д.1.

В обоснование требований административный истец указывает, что владеет объектами недвижимости. С размером стоимости государственной кадастровой оценке административный истец не согласен, находит ее необоснованно завышенной. Поскольку, в качестве доказательства размера рыночной стоимости представляет отчет №КН-01/09/02-2017 об оценке подготовленный оценщиком ООО «Городская оценочная компания».

Представитель административного истца в ходе рассмотрения дела, на основании результатов проведенной по делу судебной оценочной экспертизы изменила требования в части размера установления кадастровой стоимости объект и просила установить в качестве новой кадастровой стоимости рыночную стоимость в размере 4 719 365 000.00 рублей.

Представитель Министерства имущественных отношений МО Парамзин А.В. не возражал против права административного истца на установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере равном рыночной стоимости, однако полагал, что заключение судебной оценочной экспертизы выполнено с нарушениями, которые возможно повлияли на определенную экспертом итоговую величину стоимости. Оставил разрешение данного спора на усмотрение суда.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в суд представителей не направило. Извещено.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в судебное заседание не явились, своих представителей не направили, в связи, с чем на основании статьи 150, части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд, заслушав сторон, эксперта, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи, находит требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости, здание торгового центра, назначение нежилое, 9 этажного (подземных этажей 1), общей площадью 84857.9 кв. метров, с кадастровым номером 50:20:0000000:60505, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п.Новоивановское, ул. Луговая, д.1.

Из положений абзац 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункт 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона Московской области от 21 ноября 2003 года №150/2003 «О налоге на имущество организаций в Московской области», Распоряжения министерства имущественных отношений Московской области «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости здания затрагивают права и обязанности истца; принадлежащее данному обществу здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость нежилого здания.

Распоряжением министерства имущественных отношений Московской области утверждена очередная кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости объектов капитального строительства в Московской области по состоянию на 1 04 августа 2015 г., которое применяется к правоотношениям, возникшим с 1 января 2016 г.

По результатам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:20:0000000:60505 составила 5 515 987 655.73 рублей. Сведения об указанной кадастровой стоимости объекта внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и 02 июня 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Московской области.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 23 июня 2017 года заявление административного истца о пересмотре кадастровой стоимости объектов отклонено.

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

ООО «Ла Макс» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном рыночной стоимости был представлен ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет №КН-01/09/02-2017 об оценке подготовленный оценщиком ООО «Городская оценочная компания», согласно которого рыночная стоимость по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости составила 3 980 000 000.00 рублей.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, 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. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В ходе рассмотрения дела Министерством имущественных отношений Московской области представлены письменные объяснения согласно которых министерством проанализирован представленный административным истцом отчет об определении рыночной стоимости объектов недвижимости на предмет соответствия его нормам законодательства, регулирующим оценочную деятельность, и выявлены нарушения, повлиявшие на итоговую величину установленной в отчете рыночной стоимости объектов, поэтому министерство полагало, что данная стоимость не может быть установлена в качестве новой кадастровой стоимости.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости судом назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту «Ассоциации судэкспертов ПРЕМЬЕР» Чижкову Владимиру Владимировичу.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного административным истцом, допущены нарушения, которые могли повлиять на итоговую величину рыночной стоимости объекта. По состоянию на 04 августа 2015 года рыночная стоимость экспертом определена в размере 4 719 365 000.00 рублей.

С экспертным заключением не согласилось Министерство имущественных отношений Московской области, подвергло его сомнению, представитель в письменных объяснениях указал на наличие нарушений федеральных стандартов об оценке и федерального законодательства об оценочной деятельности экспертом при проведении экспертизы.

Эксперт Чижков Владимир Владимирович дважды был допрошен судом, представил письменные ответы на замечания изложенные Министерством.

Оценивая заключение судебной экспертизы с учетом пояснений данных экспертом, представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости объекта, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов оценки.

При этом суд принимает во внимание, что судебный эксперт Чижков В.В., ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы при определении рыночной стоимости объекта в частности подобрал объекты аналоги, актуальные на дату оценки, указал в заключении и более полно разъяснил обоснованность применяемых при расчете рыночной стоимости объекта корректировок и отказ от их внесения (л.д. 1 том 3).

Доводы представителей административного ответчика в лице Министерства имущественных отношений Московской области, изложенные в письменных объяснениях на экспертное заключение суд, находит субъективными, основанными на личном мнении представителей стороны, полностью опровергаются экспертом, имеющим специальные познания в оценочной области, и по своей сути фактически направлены на переоценку экспертного заключения. Доказательств обоснованности доводов, равно как и влияние указанных недостатков на изменение определенной экспертом рыночной стоимости объекта недвижимости стороной не представлено.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 04 августа 2015 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой

оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что стоимость объекта должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 04 августа 2015 года.

Оснований для удовлетворения заявленного представителями Министерства ходатайства о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы об установлении рыночной стоимости объекта суд не усмотрел, поскольку каких-либо достоверных и достаточных доказательств не достоверности определенной экспертом стоимости суду не представлено, экспертное заключение содержит подробное описание проведенного исследования, сделаны выводы и получены ответы на поставленные судом вопросы.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ предусматривают, что 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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Поскольку датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в Комиссию является 02 июня 2017 года, следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объектов для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2017 года, и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объектов, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Ла Макс» – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости здания торгового центра, назначение нежилое, 9 этажного (подземных этажей 1), общей площадью 84857,9 кв. метров, с кадастровым номером 50:20:0000000:60505, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п.Новоивановское, ул. Луговая, д.1 по состоянию на 04 августа 2015 года в размере рыночной стоимости 4 719 365 000 (четыре миллиарда семьсот девятнадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч) 00 рублей.

Датой подачи заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области о пересмотре их кадастровой стоимости считать 02 июня 2017 года.

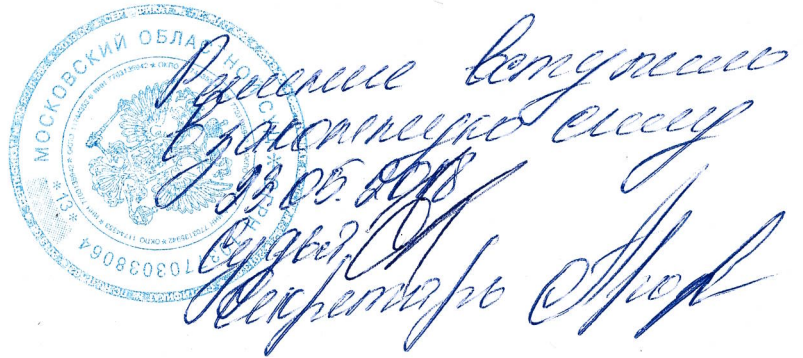
Сведения о кадастровой стоимости установленной решением суда применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01 января 2017 года.

Решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме -05 марта 2018 года.

Судья

М.Ю. Елизарова



Прошито и пронумеровано на 6 листах

Судья _____

Секретарь _____

