Дело № 3А-371/2017

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

04 мая 2017 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Сибул Ж.А.,
при секретаре Васильковой Н.Ю.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Стратонова Олега Владимировича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости жилого дома, установлении кадастровой стоимости жилого дома с кадастровым номером 77:18:0190918:46 в размере рыночной,

УСТАНОВИЛ:

Стратонов О.В. обратился с административным иском в Московский городской суд, в котором просит установить кадастровую стоимость жилого дома с кадастровым номером 77:18:0190918:46 общей площадью 397,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пятовское, ООО «Агро-Ресурс», д. на уч. 7, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2014 г. в размере 18 303 780 руб. на основании отчета от 05 декабря 2016 года № АтлантОценка-756/16, составленного ООО «Атлант Оценка».

С учетом уточненных требований просит установить кадастровую стоимость жилого дома по состоянию на 01 января 2014 года в размере 18 847 000 руб. на основании заключения судебной экспертизы.

В обоснование заявления ссылается на то, что является собственником указанного объекта недвижимости, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости жилого дома его рыночной стоимости затрагивает его права как плательщика налога на имущество.

В судебном заседании представитель административного истца Лаврухин М.Б. заявленные требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества г. Москвы Матюхина Е.С. против удовлетворения иска возражала.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, Правительства Москвы, Департамента городского имущества г. Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к выводу о том, что административные исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером 77:18:0190918:46 общей площадью 397,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пятовское, ООО «Агро-Ресурс», д. на уч. 7, что подтверждается нотариально удостоверенной копией свидетельства о государственной регистрации права от 05 апреля 2011 года (л.д. 13).

Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 688-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве» были утверждены результаты следующего тура государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве - по состоянию на 01 января 2014 года, а также утверждены квартальные удельные показатели кадастровой стоимости.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость в отношении указанного объекта по состоянию на 01 января 2014 года определена в размере 43 017 660,33 руб., что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости (л.д. 12).

Административный истец в силу требований главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации, Закона г. Москвы от 19 ноября 2014 года № 51 «О налоге на имущество физических лиц» является плательщиком налога на имущество физических лиц и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости жилого дома влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости жилого дома и 15 декабря 2016 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 27 декабря 2016 года ему было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (л.д. 16-18), в связи с чем административный истец обратился в суд с настоящим административным иском.

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.

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.

В силу статьи 70 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых письменных доказательств является отчет независимого оценщика, а также экспертное заключение на такой отчет.

Оспаривая кадастровую стоимость жилого дома, Стратонов О.В. представил в суд отчет от 05 декабря 2016 года № АтлантОценка-756/16, об оценке рыночной стоимости жилого дома с кадастровым номером 77:18:0190918:46, общей площадью 397,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пятовское, ООО «Агро-Ресурс», д. на уч. 7, составленный ООО «Атлант Оценка» (л.д. 20-136), положительное экспертное заключение НП СРО «СВОД» № 3831/С-16 от 08 декабря 2016 года на данный отчет (л.д. 137-153).

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.

В связи с возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности, в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности определением Московского городского суда от 16 марта 2017 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Агентство Русспромоценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет от 05 декабря 2016 года № АтлантОценка-756/16, составленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость жилого дома с кадастровым номером 77:18:0190918:46 общей площадью 397,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пятовское, ООО «Агро-Ресурс», д. на уч. 7, по результатам судебной экспертизы составляет 18 847 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, 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 (стр. 9-16 заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость жилого дома в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта 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; экспертом проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; экспертом произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года.

В свою очередь, административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного жилого дома, не представлено. Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы каких-либо возражений относительно заключения эксперта не представлено, несмотря на то, что стороны были заранее ознакомлены с экспертным заключением, им было предоставлено время для подготовки соответствующей мотивированной позиции по делу. Ответчики ходатайства о повторной экспертизе не заявляли.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого жилого дома сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, а оснований ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда не имеется.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость жилого дома с кадастровым номером 77:18:0190918:46, общей площадью 397,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пятовское, ООО «Агро-Ресурс», д. на уч. 7, должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2014 года, - 18 847 000 рублей.

Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец, правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, 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.

Правила статьи 24.[20] Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливают, 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.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость жилого дома применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2016 года.

При этом датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 15 декабря 2016 года.

Поскольку Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 N 790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г.» утверждена кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г., названное постановление применяется с 1 января 2017 г., установленная настоящим решением кадастровая стоимость жилого дома с кадастровым номером 77:18:0190918:46 по состоянию на 01 января 2014 года действует для целей, предусмотренных законодательством, на период с 1 января 2016 г. и до 31 декабря 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

Разрешая ходатайство ООО «Агентство Русспромоценка» об оплате судебной экспертизы, суд исходит из следующего.

В соответствии с требованиями статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса (обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой), лежит на административном истце.

По результатам проведенной судебной экспертизы фактически подтвердилась обоснованность возражений административных ответчиков против определенной в отчете рыночной стоимости спорного жилого дома, в связи с чем заявленные административным истцом требования (об установлении кадастровой стоимости в размере, определенном по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка») расцениваются как необоснованные, что подтверждается

выводами проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, установившей иную рыночную стоимость объекта недвижимости.

Таким образом, услуги по составлению экспертного заключения оказаны с целью проверки достоверности доказательств, представленных административным истцом в обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости жилого дома равной его рыночной стоимости.

При таких обстоятельствах и поскольку разрешение дела об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости направлено на определение экономически обоснованной стоимости объекта оценки и не предполагает опровержение достоверности кадастровой стоимости, а также наличие спора о праве заявителя на пересмотр кадастровой стоимости, суд приходит к выводу о том, что судебные расходы, понесенные по таким делам, относятся на заявителя.

Позиция суда согласуется с разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации, содержащимися в пункте 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости".

Кроме того, не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком, административным ответчиком (п. 19 постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 N 1).

В силу предписаний ч. 3 ст. 108 КАС РФ эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

Принимая во внимание, что по результатам проведенной судебной экспертизы подтвердилась обоснованность сомнений против определенной в отчете рыночной стоимости спорного объекта, поскольку не установлено, что удовлетворение требований обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца административными ответчиками, учитывая, что услуги по составлению экспертного заключения оказаны с целью проверки достоверности доказательств, представленных административным истцом в обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости жилого дома равной его рыночной стоимости, а также исходя из того, что до настоящего момента проведение экспертного исследования, положенного в основу решения суда, не оплачено, суд взыскивает с административного истца расходы по оплате судебной оценочной экспертизы, проведенной ООО «Агентство Русспромоценка», в сумме 50 000 рублей (счет на оплату № 100 от 24 апреля 2017 года).

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость жилого дома с кадастровым номером 77:18:0190918:46 общей площадью 397,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пятовское, ООО «Агро-Ресурс», д. на

1, в размере его рыночной стоимости, равной 18 847 000 руб. и определенной состоянию на 01 января 2014 года на период с 1 января 2016 г. на период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2016 года.

Датой обращения с заявлением считать 15 декабря 2016 года.

Взыскать со Стратонова Олега Владимировича в пользу ООО «Агентство Русспромоценка» расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 50 000 рублей (счет на оплату № 100 от 24 апреля 2017 года).

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

Судья
Московского городского суда **Ж.А. Сибул**