

Копия

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 января 2021 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Смышляевой О.В.,
при секретаре Дойничко О.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№3а-196/2021 (3а-1737/2020) по административному исковому заявлению
ООО «Омега» к Министерству имущественных отношений Московской
области, Управлению Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ГБУ
Московской области «Центр кадастровой оценки» об установлении
кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной
стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Омега» обратилось в суд с административным иском
заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему
на праве собственности объекта недвижимости (нежилого помещения) с
кадастровым номером 50:42:0000000:15329, расположенного по адресу:
Московская область, город Долгопрудный, проспект Лихачевский, д.64,
общей площадью 13096,3 кв.м. Просило установить кадастровую
стоимость земельного участка, равной его рыночной стоимости,
определенной по состоянию на 06 августа 2018 года.

Представитель административного истца в судебном заседании в
соответствии со статьей 46 Кодекса административного судопроизводства
Российской Федерации (далее-КАС РФ) уточнил требования и просил
определить рыночную стоимость объектов недвижимости в размере,
определенном судебной оценочной экспертизой.

Представитель Министерства имущественных отношений
Московской области в судебное заседание не явился, представил
письменные пояснения, в которых против выводов эксперта не возражал,
оставил решение на усмотрение суда.

Представитель ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в судебное
заседание не явился, представил письменные пояснения, в которых
против выводов эксперта не возражал, оставил решение на усмотрение
суда.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, рассмотрел дело в
отсутствии неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом о
времени и месте рассмотрения дела.

Исследовав материалы дела, дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии с положениями ч.1 ст. 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В соответствии с частями 1 и 7 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Судом установлено, что ООО «Омега» является собственником (нежилого помещения) с кадастровым номером 50:42:0000000:15329, расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, проспект Лихачевский, д.64, общей площадью 13096,3 кв.м.

В соответствии со ст. 373 НК РФ истец является плательщиком налога на имущество. Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца как плательщика налога.

В соответствии с п. 2 ст.375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода.

Согласно разъяснениям п.6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» с административным иском заявлением 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 (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Таким образом, административный истец, являясь собственником объекта недвижимости, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере действительной рыночной стоимости.

В соответствии с ч.1 ст. 245 КАС РФ обращение в суд с данными исковыми требованиями являются законными и обоснованными.

В силу ст. 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Юридически значимым обстоятельством для разрешения данного спора является установление величины рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 06 августа 2018 года.

При этом, в соответствии с 1 ст. 62, ч.5 ст. 247 обязанность доказывания наличия оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

В обоснование заявленного требования административный истец представил отчет, подготовленный оценщиком АНО «УГМ-С».

Определением Московского областного суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Независимый центр оценки и экспертиз».

С выводами, содержащимися в экспертном заключении, согласился представитель административного истца и ответчика.

В соответствии с частями 1 и 7 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих

требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (часть 2 статьи 58 КАС РФ).

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка заключению судебной оценочной экспертизы.

Согласно статье 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2,3, 4,6 - 8,16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего ФЗ.

В соответствии со статьей 8 названного Федерального закона эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования. Экспертное заключение содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и авторских монографических работ.

Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В заключении эксперта, по мнению суда, содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объектам оценки.

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки (элементы сравнения): местоположение объекта, площадь, время продажи/предложения, факт сделки (уторговывание),

передаваемые права, условия продажи (чистота сделки), условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Для сравнения эксперт выбрал объекты-аналоги, сопоставимые с объектами оценки.

Информационной базой явился архив эксперта, данные из периодической печати и с интернет сайтов в электронном виде и на бумажных носителях.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения. Из таблицы сравнения следует, что объекты - аналоги сопоставлялись с объектами оценки по следующим единицам сравнения: рыночные условия, местоположения объекта, физические характеристики, экономические характеристики, использование объекта, наличие дополнительных компонентов стоимости.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объекта экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная судебной оценочной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на дату ее определения.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Соглашаясь с заключением судебной оценочной экспертизы, суд исходит из анализа рынка, приведенного в экспертном заключении.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, которая ниже их кадастровой стоимости, а также с учетом п.3 ст.3 НК РФ, новая кадастровая стоимость объектов недвижимости, принадлежащих административному истцу на праве собственности, на дату установления их кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

Исходя из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в связи с

изменением на основании судебного акта кадастровой стоимости объекта недвижимости в порядке, установленном ст. 22 настоящего Федерального закона, для целей внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости датой обращения административного истца с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости следует считать 16 октября 2020 года.

Пункт 2 части 1 статьи 7 названного Федерального закона относит к полномочиям бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Согласно части 9 статьи 24 Закона о государственной кадастровой оценке после утверждения результатов определения кадастровой стоимости, полученных по итогам проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с названным Федеральным законом, бюджетным учреждением осуществляется определение кадастровой стоимости для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности после 1 января года определения кадастровой стоимости в соответствии с данным Федеральным законом.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 7 Постановления № 28, административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

По делам о пересмотре кадастровой стоимости объектов, указанных в статье 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), административным ответчиком является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

В отношении нежилого помещения кадастровая стоимость была установлена актом ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» от 29 марта 2019 года №004д в размере 763 204 046, 25 руб.

Упомянутый акт является итоговым документом, содержащим результаты расчета кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в отношении

которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки.

При таких обстоятельствах, иск подлежит удовлетворению частично, только к административным ответчикам ГБУ «Центр кадастровой оценки» и Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, а в иске к Министерству имущественных отношений Московской области, необходимо отказать.

Руководствуясь статьями 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление ООО «Омега» к Министерству имущественных отношений Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ГБУ Московской области «Центр кадастровой оценки» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 16 октября 2020 года, удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости объекта недвижимости (нежилого помещения) с кадастровым номером 50:42:0000000:15329, расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, проспект Лихачевский, д.64, общей площадью 13096,3 кв.м., определенной по состоянию на 06 августа 2018 года, в размере 681 317 436 руб.

В остальной части иска отказать.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

О.В.Смышляева

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ



1990-1995, 1997-2000, 2002-2005

1997 (Severe) 1998-2000

1998-2000: 1997