

Судья суда первой инстанции: Лопаткина А.С.  
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Адм. дело № 33а-8879

16 ноября 2018г.

г.Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Лукашенко Н.И.,  
судей Егоровой Ю.Г., Юдиной А.М.,  
при секретаре Осиповой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Лукашенко Н.И. административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 24 июля 2018 года, которым постановлено: «Административное исковое заявление открытого акционерного общества «Инжиниринговая компания по теплотехническому строительству «Теплопроект»

об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, расположенного по адресу: \*\* равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 72 471 000 (семьдесят два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, расположенного по адресу: \*\* равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 240 111 000 (двести сорок миллионов сто одиннадцать тысяч) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, расположенных по адресу: \*\*.

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 результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений считать 15 декабря 2017 года.»

УСТАНОВИЛА:

Открытое акционерное общество «Инжиниринговая компания по теплотехническому строительству «Теплопроект» (далее – ОАО «Теплопроект») 12 февраля 2018 года обратилось в Московский городской суд (обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости имело место 15 декабря 2017 года) с указанным административным иском заявлением, в котором, с учётом уточнения, просило об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, расположенных по адресу: \*\*, собственником которых оно является, равной их рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 72 471 000 рублей и 240 111 000 рублей соответственно.

Свои требования ОАО «Теплопроект» мотивирует тем, что несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости названных объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости нежилых помещений.

При этом права административного истца, нарушенные несоответствием внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

Представитель административного истца ОАО «Теплопроект» (по доверенности) С.В.А. поддержал заявленные требования, с учетом их уточнения.

Представитель заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы (по доверенности) С.А.Д., требования административного истца не признала.

Представители административных ответчиков Правительства Москвы и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, не явились.

Судом постановлено указанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просят Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы.

В судебное заседание апелляционной инстанции представители Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Управления Росреестра по Москве, ФГБУ «ФКП Росреестра» не явились, о времени и месте судебного заседания извещены, в связи с чем судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, выслушав представителя административного истца, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

Судом установлено, что ОАО «Теплопроект» на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, с кадастровым номером \*\*, общей площадью \*\* кв.м, расположенные по адресу: \*\*, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

По итогам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2016 года кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером \*\* составила 128 025 065,47 рублей, а кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером \*\* – 427 681 446,91 рублей.

В обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений в размере их рыночной стоимости административным истцом представлен отчёт от 23 ноября 2017 года № \*\*, составленный \*\* (далее отчёт от 23 ноября 2017 года № \*\*), согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 01 января 2016 года нежилого помещения с кадастровым номером \*\* определена в размере 60 154 472 рубля, а нежилого помещения с кадастровым номером \*\* – в размере 185 235 397 рублей.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 11 января 2018 года № \*\* отклонено заявление ОАО «Теплопроект» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости объектов недвижимости, определённой в отчёте об оценке, от их кадастровой стоимости, определением суда от 20 марта 2018 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, направленная на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включающая проверку отчёта от 23 ноября 2017 года № \*\* на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, производство которой поручено эксперту \*\*

Согласно заключению эксперта от 08 июня 2018 года, составленному \*\*, отчёт от 23 ноября 2017 года № \*\* не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; рыночная стоимость объектов недвижимости, определённая оценщиком в названном отчёте, не подтверждается; рыночная стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами \*\* и \*\* по состоянию на 01 января 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 72 471 000 рублей и 240 111 000 рублей соответственно.

На основании заключения эксперта \*\* административный истец уточнил требования в порядке статьи 46 КАС РФ и просил установить кадастровую стоимость нежилых помещений в размере их рыночной стоимости, определённой экспертом в заключении.

В соответствии с частями 1, 2 и 4 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

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.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 названной статьи является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что кадастровая стоимость нежилых помещений должна быть установлена в размере их рыночной стоимости на основании заключения судебной оценочной экспертизы.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда законными и обоснованными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего возникшие правоотношения, и представленным доказательствам.

Как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", 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 (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

Из материалов дела следует, что при назначении судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения рыночной стоимости объекта недвижимости в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, оснований не доверять представленному заключению экспертизы у судебной коллегии не имеется.

Заключение выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении дан ответ на поставленный судом вопрос и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

Доводы апелляционной жалобы о допущенных, по мнению заявителей жалобы, нарушениях экспертом при проведении судебной экспертизы, не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Московского городского суда от 24 июля 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи