

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

19 июля 2021 года

г.Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Дмитришиной А.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-1457/2021 по административному исковому заявлению ООО «МП-Инвест» к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений, равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

## УСТАНОВИЛ:

ООО «МП-Инвест» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в котором с учетом дополнительного искового заявления просит об установлении кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, в отношении нежилых помещений, расположенных в одном здании по адресу: г.Москва, ул. Синичкина 2-я, д. 9а, строение 4, в частности:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9540 в размере 7936000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9547 в размере 9669000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9453 в размере 12238000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9454 в размере 1540000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9452 в размере 16166000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9548 в размере 2570000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9451 в размере 2841000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9455 в размере 28338000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9539 в размере 510252000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником помещений, не согласен с кадастровой стоимостью, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются интересы, как плательщиков налога на имущество. В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 12 марта 2021 года №АО-217/21, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка».

В судебном заседании представитель административного истца ООО «МП-Инвест» - Эминова М.Д. поддержала заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы – Калинина Е.А. возражала против удовлетворения заявленных

административных исковых требований, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства извещен. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителя не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Положения частей 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или 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.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Как следует из материалов дела и установлено судом, спорные нежилые помещения принадлежат на праве собственности административному истцу, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении указанного спорного нежилого помещения определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода.

Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года №40557 в отношении спорных нежилых помещений утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 г.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец предоставил отчет об оценке от 12 марта 2021 года №АО-217/21, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка». В ходе рассмотрения дела на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 21 апреля 2021 года по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 4 июня 2021 года, проведенной экспертом ООО «Консул Групп-оценка» Хмарой Е.Н.:

1). Отчет об оценке от 12 марта 2021 года №АО-217/21, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

2). Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года нежилых помещений по адресу: г.Москва, ул. Синичкина 2-я, д. 9а, строение 4, составляет в частности:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9540 в размере 7936000 руб.;

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9547 в размере 9669000 руб.;

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9453 в размере 12238000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9454 в размере 1540000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9452 в размере 16166000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9548 в размере 2570000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9451 в размере 2841000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9455 в размере 28338000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9539 в размере 510252000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорных нежилых помещений в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы не согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, предоставил письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы и заявил ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы.

На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 19 июля 2021 года отказано в назначении по делу повторной оценочной судебной экспертизы, ввиду отсутствия для её назначения правовых оснований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 4 июня 2021 года, подготовленное экспертом ООО «Консул Групп-оценка» Хмарой Е.Н., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости объектов недвижимости основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» 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.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Рассмотрев письменные замечания административного ответчика, письменные ответы эксперта, суд приходит к выводу о необоснованности замечаний по следующим основаниям.

В заключении экспертом проанализированы объекты исследования, а также произведен анализ рынка, к сегменту которого относятся спорные нежилые помещения, установлено, что объекты исследования представляют собой нежилые помещения, расположенные в одном офисном здании - бизнес-центр «Синица Плаза», класса «В+», расположенного в ЮВАО в зоне ТТК-ЧТК Восток. В результате анализа рынка выявлены наиболее сопоставимые объекты-аналоги по количественным и качественным характеристикам с объектами исследования, являются офисными помещениями в бизнес-центрах класса «В+», расположены в ЮВАО в зоне ТТК-ЧТК Восток, стоимость объектов-аналогов находится в среднерыночном диапазоне. Информация в отношении объектов-аналогов указана в экспертном заключении, в подтверждении информации приложены скриншоты предложений. В отношении объектов-аналогов введены необходимые корректировки. В силу пункта 11 ФСО №7 эксперт не обязан производить анализ фактических арендных ставок в рамках доходного подхода, поскольку арендные ставки по объекту исследования не всегда соответствуют рыночным данным. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Полученная величина рыночной стоимости объектов исследования в рамках сравнительного и доходного подходов соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве в рассматриваемом сегменте на дату оценки, что подтверждается анализом фактических данных о ценах сделок и предложений, приведенным в заключении.

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по

поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее экономическое образование по специальности «финансы и кредит», специализация «оценка собственности», что подтверждается дипломом № ВСА 0693672 от 27 июня 2008 года; сдал квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, подтверждается квалификационным аттестатом №016746-1 от 15 марта 2019 года; эксперт является членом «Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков», регистрационный номер в реестре №3966 от 12 апреля 2019 года; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована; эксперт имеет необходимый стаж работы в области оценки, работает экспертом-оценщиком в обществе с ограниченной ответственностью «Консул Групп-оценка» по трудовому договору.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, в размере рыночной по состоянию на 1 января 2018 года, определенном в оценочной судебной экспертизе.

Датой обращения административного истца в суд с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости нежилых помещений является 26 марта 2021 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Разрешая ходатайство экспертной организации о возмещении расходов на оплату услуг эксперта в размере 200000 руб., судом установлено, что разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью нежилых помещений является незначительной, находится в диапазоне 24,40%, 24,39%, 34,12%, что явно не свидетельствует об ошибочности кадастровой стоимости в отношении указанных объектов недвижимости, отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости находится в допустимом диапазоне. Размер экономической выгоды составил 4324323 руб. 52 коп., что значительно превышает размер понесенных расходов по пересмотру кадастровой стоимости.

Поскольку бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости нежилых помещений, возложено законом на административного истца, заключение судебной экспертизы принято судом в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего величину рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 г., суд считает необходимым взыскать с административного истца в пользу экспертной организации расходы на оплату услуг эксперта в размере 200000 руб. на основании части 3 статьи 108, статьи 111, части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Административное исковое заявление ООО «МП-Инвест» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость, равную рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года, в отношении нежилых помещений, расположенных в одном здании по адресу: г.Москва, ул. Синичкина 2-я, д. 9а, строение 4, в частности:

- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9540 в размере 7936000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9547 в размере 9669000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9453 в размере 12238000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9454 в размере 1540000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9452 в размере 16166000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9548 в размере 2570000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9451 в размере 2841000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9455 в размере 28338000 руб.;
- нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001001:9539 в размере 510252000 руб.

Датой обращения ООО «МП-Инвест» в суд с административным исковым заявлением об оспаривании кадастровой стоимости считать 26 марта 2021 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых помещений в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взыскать с ООО «МП-Инвест» в пользу ООО «Консул Групп-оценка» расходы на оплату услуг эксперта в размере 200000 (двести тысяч) руб.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского  
городского суда

Н.Ю. Севастьянова



Мотивированное решение суд изготовлено 28 июля 2021 года.

МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
протономеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ лист \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

