

*Соплещев*

**РЕШЕНИЕ**  
**именем Российской Федерации**



г. Москва

10 декабря 2015 года

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,  
при секретаре Уголкиной М.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-349/2015 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Фирма Стройимпульс» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, соответствующей рыночной по состоянию на 01.01.2014 года,

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Стройимпульс» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости (нежилого здания) с кадастровым номером 77:07:0015003:1125 общей площадью 5 945 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 50 лет Октября, д. 4, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2014 г. в размере 194 665 332 рублей.

В обосновании требований ссылается на то, что указанный объект недвижимости принадлежит Обществу на праве собственности. Постановлением Правительства Москвы от 21.11.2014 г. № 688-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве" утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства. В соответствии с данным постановлением кадастровая стоимость указанного здания составила 789 710 250,51 рублей. Административный истец со ссылкой на положения ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», указывает на наличие у него права на оспаривание кадастровой оценки здания путем предъявления иска об установлении его кадастровой стоимости равной рыночной.

В ходе рассмотрения дела административным истцом заявленные требования уточнены, истец просит установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0015003:1125 общей площадью 5 945 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 50 лет Октября, д. 4 равной его рыночной стоимости в размере 141 971 458 рублей на основании проведенной по делу судебной оценочной экспертизы по состоянию на 1 января 2014 г., и применить указанную стоимость для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2015 года.

В судебное заседание представитель административного истца по доверенности Горбачев Н.Н. явился, заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Вейн К.В. просила в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости, соответствующей рыночной, отказать, поддержала письменные пояснения и дополнения к ним, указав, что проведенная по делу экспертиза не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, включая федеральные стандарты оценки, не согласилась с выводами судебной экспертизы.

Представители административного ответчика Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения заинтересованных лиц о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь ст. 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу о том, что требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суд или комиссии.

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности, 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.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 г. N 1555-О из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Согласно части 4 статьи 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» учет изменений объекта недвижимости возможен на основании решения суда.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственной кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В силу части 5 ст. 247 Кодекса административного судопроизводства РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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 административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда

стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

В пункте 3 ст. 424 ГК РФ дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0015003:1125 общей площадью 5 945 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 50 лет Октября, д. 4.

Кадастровая стоимость указанного здания на 01.01.2014 г. определена на основании Постановления Правительства Москвы от 28.11.2014 г. № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», Постановления Правительства Москвы от 21.11.2014 г. № 688-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве" и составила 789 710 250,51 рублей.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Общество обратилось в Комиссию 18 марта 2015 года. Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 16 апреля 2015 года ООО Фирма «Стройимпульс» было отказано в удовлетворении данного заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, ООО Фирма «Стройимпульс» представило в суд отчет об оценке № АЮ-101-1222/1114, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», в котором по состоянию на 1 января 2014 года рыночная стоимость здания была определена в размере 194 665 332 руб. (т. 1 л.д. 45).

Согласно положительному экспертному заключению от 16 января 2015 года № 4/С-15, подготовленному экспертом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Сводный оценочный департамент «СВОД» названный отчет соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, ССО-РОО 2010, требованиям технического задания договора на оценку, выводы, сделанные оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки, признаны обоснованными.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, административные ответчики представили письменные замечания на указанный отчет об оценке, в которых выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной величины рыночной стоимости принадлежащего административному истцу нежилого здания ввиду несоответствия указанного выше отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и Федеральным стандартам оценки.

Проверив представленный административным истцом отчет об оценке спорного объекта недвижимости на его соответствие законодательству об оценочной деятельности с учетом письменных возражений Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, у суда возникли вопросы, требующие специальных знаний в области оценочной деятельности, в связи с чем, по ходатайству административного истца определением суда от 16 ноября 2015 года по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного нежилого здания по состоянию на 01 января 2014 года, проведение которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Топ-Консалт».

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями ст.ст. 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства РФ, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона 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 статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также ст. 82 Кодекса административного судопроизводства РФ следует, что эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его, подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью государственного судебно-экспертного учреждения. В заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и

результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

Заключение эксперта должно состоять из трех частей: вводной, исследовательской и выводов.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Топ-Консалт» от 16 ноября 2015 года рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:07:0015003:1125 общей площадью 5 945 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 50 лет Октября д. 4 составляет 141 971 458 рублей.

В соответствии с частью 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса.

Согласно частям 1-4, 8 статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы от 16 ноября 2015 года в совокупности с другими доказательствами, включая представленный при подаче искового заявления отчет об оценке и экспертное заключение, суд приходит к выводу, что эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленный вопрос, выводы экспертизы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, что исключает сомнения в их правильности и обоснованности.

Экспертное заключение, по мнению суда, соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не противоречит федеральным стандартам оценки, утвержденным Приказами Минэкономразвития России в части, подлежащей применению при производстве судебной экспертизы.

При этом суд также учитывает, что экспертное заключение подготовлено лицом, обладающими правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности. Материалами дела подтверждается, что эксперт Федорова Ю.М.

4

имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности; имеет диплом с отличием о получении высшего образования Московского государственного университета геодезии и картографии о присвоении квалификации инженера по городскому кадастру; диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Московским государственным университетом геодезии и картографии; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» Московского государственного университета геодезии и картографии; удостоверение о повышении квалификации по программе «оценочная деятельность», выданное Московским государственным университетом геодезии и картографии; квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков НП СОО «Сибирь», является заместителем председателя экспертного Совета Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь»; заместителем Председателя Дисциплинарного Комитета Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», имеет ряд публикаций в различных научно-практических изданиях, ответственность ООО «Топ-Консалт» застрахована в ОАО «Страховая компания «ПАРИ»; эксперт была предупреждена об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Экспертное заключение содержит все необходимые разделы, в которых подробно изложены сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости. Выводы экспертов не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение, расчет рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости объекта оценки.

В рамках ответа на вопрос при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого здания эксперт применил доходный подход к оценке недвижимости, изложил обоснования отказа от сравнительного и затратного подхода, привел ссылки на источники информации, а также приобщил копии материалов, использованных при проведении исследования.

Экспертом описаны количественные и качественные характеристики объекта исследования; дана характеристика местоположения исследуемого объекта; изложена методология; приведены методы определения рыночной стоимости прав на нежилое помещение. Расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Доводы письменных возражений Департамента городского имущества г. Москвы и Правительства Москвы о неверном определении рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания, в том числе со ссылкой на сомнительность использования для определения рыночной стоимости здания

кадастровой стоимости земли, вместо ее рыночной стоимости, являются необоснованными, не содержат ссылок на нарушение норм действующего законодательства, регламентирующего, в том числе производство судебной экспертизы, объективно не подтверждены, представленные возражения не содержат расчетов, позволяющих суду проверить правильность изложенных суждений. Дополнительные письменные пояснения, по мнению суда, не содержат фактов нарушения экспертами предусмотренного законом порядка проведения экспертного исследования и составления заключения эксперта в части его формы и содержания.

В Заключении эксперта даны ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов. Отсутствуют противоречия выводов эксперта другим доказательствам, представленным административным истцом в обоснование своих требований.

Более того, дополнительные письменные пояснения Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы, в которых и изложены все недостатки экспертного заключения, подписаны лицом, компетенция которого в сфере оценочной деятельности не подтверждена доказательствами по делу.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание, что доказательств об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения от 16 ноября 2015 года, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы не представлено, ходатайств о повторной экспертизе административными ответчиками не заявлено, суд считает, что административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости, подлежит удовлетворению.

Суд устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания соответствующую его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2014 года, определенной в экспертном заключении от 16 ноября 2015 года, в размере 141 971 458 рублей.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, 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 – то есть с 01 января 2015 года.

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



руководствуясь ст.ст. 248, 249 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Фирма Стройимпульс» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2014 года удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания общей площадью 5 945 кв.м с кадастровым номером 77:07:0015003:1125, расположенного по адресу: Москва, ул. 50 лет Октября, д. 4 равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2014 года в размере 141 971 458 (сто сорок один миллион девятьсот семьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят восемь) руб.

Датой обращения Общества с ограниченной ответственностью «Фирма Стройимпульс» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве является 18 марта 2015 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания общей площадью 5 945 кв.м с кадастровым номером 77:07:0015003:1125, расположенного по адресу: Москва, ул. 50 лет Октября, д. 4 по состоянию на 01.01.2014 года в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

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

Судья Московского городского суда

*подпись*

Т.Д. Михалева



