

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

17 декабря 2015 года

города Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михайловой Р.Б.,
при секретаре Ярецько В.В.

рассматривая в открытом судебном заседании административное дело № 3з-601/2015 по административному исковому заявлению Зеленой Ирины Борисовны о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77-09/0001020/2286, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 58, стр. 7, установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере его рыночной стоимости.

УСТАНОВИЛИ:

Зеленая И.Б. (далее по тексту также административный истец, собственник) обратилась в Московский городской суд с административным иском о признании о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77-09/0001020/2286, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 58, стр. 7 (далее – нежилое помещение, объект капитального строительства, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 688-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» в размере 256 678 962,88 руб. и с учетом изменения требования на основании части 1 статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации просила об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 122 521 913 руб. с применением установленной судом кадастровой стоимости с 01 января 2015 года.

В обоснование исковых требований административный истец ссылался на то, что является собственником указанного нежилого здания, в соответствии с главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации и Законом г. Москвы от 19 ноября 2014 года № 51 «О налоге на имущество физических лиц» истец обязан с 01 января 2015 года уплачивать указанный налог, налоговой базой по которому является кадастровая стоимость нежилого помещения; существенная разница кадастровой и рыночной стоимости которого нарушает права собственника при налогообложении. Административный истец подает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости, в связи с чем по указанному основанию просит пересмотреть результаты государственной кадастровой оценки в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 77-09/0001020/2286; рыночная стоимость объекта недвижимости определена по результатам судебной оценочной экспертизы, в рамках которой эксперт был предупрежден об уголовной ответственности.

Представитель административного истца по доверенности Чугаева Ю.И. в судебное заседание являлся по изложенным в иске основаниям подержаждая требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения: ссылалась на то, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индвидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета индивидуальных характеристик конкретного нежилого помещения; поясняла, что рыночная стоимость нежилого помещения установлена заключением судебной оценочной экспертизы, при проведении которой эксперт был предупрежден об уголовной ответственности.

административными ответчиками заключение судебной экспертизы надлежащими доказательствами не оспорено.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Лисицкий Д.И. в судебном заседании возражала против удовлетворения административных исковых требований, ссылаясь на доводы письменных пояснений и возражений, приобщенных к материалам дела; заявляла о несогласии с заключением судебной оценочной экспертизы о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, при этом данных об иной рыночной стоимости нежилого помещения не представила, ходатайств о проведении повторной экспертизы не заявила.

Представители административных ответчиков Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» возражений против административного иска не представляли; явка представителей указанных административных ответчиков не признана обязательной, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, в том числе заключение судебной оценочной экспертизы, суд приходит к выводу о том, что административные иски не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьи 24,¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ) 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 по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что Зеленой И.Б. на праве собственности принадлежит нежилое помещение, общей площадью 2 557,3 кв.м., с кадастровым номером 77-09/0001020/2286, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 58, стр. 7. Это подтверждается представленной в материалы дела нотариально удостоверенной копией свидетельства о государственной регистрации права от 15 ноября 2013 года, согласно которой в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 августа 2012 года внесена соответствующая запись за № 77-77-09/036/2012-974.

В соответствии со статье 399 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество физических лиц (далее в настоящем главе – налог) устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований. В

городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе налог устанавливается настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации и обязателен к уплате на территориях этих субъектов Российской Федерации.

В соответствии главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации Законом г. Москвы от 19 ноября 2014 года № 51 «О налоге на имущество физических лиц» с 01 января 2015 года на территории города Москвы устанавливается ставка налога на имущество физических лиц в отношении налоговой базы, определяемой исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения. Этот региональным законом предусмотрено, что ставка налога на имущество физических лиц устанавливается в отношении спорного объекта в размере 0,5 процента его кадастровой стоимости.

Постановлением Правительства Москвы 21 ноября 2014 года № 688-ПП были утверждены результаты государственной оценки объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 01 января 2014 года: кадастровая стоимость нежилого помещения установлена в размере 256 678 962,88 руб. и применяется к отношениям, возникшим с 1 января 2015 года.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого помещения запраивают права и обязанности административного истца: принудительной Зеленой И.Б. объект капитального строительства является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц, налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость спорного объекта.

При таких данных, суд находит, что обращение Зеленой И.Б. в суд с настоящим административным иском заявленным в полной мере согласуется с положениями статьи 24¹⁸ федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, которой закреплено право обжалования результатов определения кадастровой стоимости за лицами, чьи права и обязанности затрагиваются результатами определения кадастровой стоимости.

При этом суд учитывает, что указанной нормой возможности обжалования кадастровой стоимости не поставлена в зависимость от вида объекта, недвижимого имущества, наличия либо отсутствия в заявлении о таком объекте формы, направленной запраивающей в случаях определения рыночной стоимости объекта возможность установления его кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости.

В связи с изложенным, суд находит доводы административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у Зеленой И.Б. права на обращение с настоящим иском основанными на ошибочном толковании действующего законодательства, регулирующего спорные правоотношения.

Законодательный запрет на возможность определения кадастровой стоимости, внесенной в государственную кадастр недвижимости в отношении объектов капитального строительства, посредством указания их рыночной стоимости, отсутствует.

Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 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.

Также, по убеждению суда, подлежат отклонению и доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой в части притит пересмотреть административный истец.

Эти доводы правового значения для разрешения требований Зеленой И.Б. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать обоснованность, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце, а если административные ответчики возражают против удовлетворения требований, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

В соответствии с правилами статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оценка всех представленных по делу доказательств осуществляется судом, который оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств; никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы; суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достоверность и взаимосвязь доказательств в их совокупности.

Согласно абзацам 5 и 6 части 16 статьи 24¹⁸ федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются отчет об оценке объекта оценки и положительное экспертное заключение о соответствии этого отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности; также требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Таким образом, с учетом изложенного и в силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, при разрешении дела об обжаловании результатов государственной кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Согласно нормам статьи 11 федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки является итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости; отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; в отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки; а также иные сведения, необходимые для полного и независимого толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете; отчет должен быть пронумерован последовательно, пропущен (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа) - подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор; лицо составившее отчет о рыночной стоимости, должен отвечать требованиям законодательства об оценочной деятельности, представляемому к оценке, а его ответственность должна быть застрахована, он должен быть включен в реестр и др.).

та об ее
делу не
заводе
а дела о
заявить те
ванни и
оности.
а если
должна
не ныне
ативного
по делу
своему
вном и
теглята
тимость.
занимую

В соответствии с пунктом 4 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254 (далее ФСО № 3) при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности); содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности); состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволять полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к адаптированным результатам (принцип проверяемости).

Экспертиза отчета об оценке объекта оценки проводится, в том числе в целях проверки отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (абзац 2 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

Положительным экспертным признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (часть 3 статьи 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

Осуществив кадастровую стоимость, административный орган представляет в суд отчет об оценке от 22 мая 2015 года № 100-0011/04/51, составленный по заказу административного истца ООО «Гизберт Инвест» (оценщик – Фадеева М.Е., член некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Саморегулируемый оценочный департамент») в котором по состоянию на 1 января 2014 года рыночная стоимость нежилого помещения была определена в размере 97 175 870 руб. (без учета НДС) и 114 667 526 руб. (с учетом НДС).

Согласно положительному экспертному заключению от 01 июля 2015 года № 1069/С-15, подготовленному некоммерческим партнерством саморегулируемая организация «Саморегулируемый оценочный департамент» (эксперт Голобува К.А., названный отчет 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, стандартов и правил оценочной деятельности; выводы, сделанные оценщиком о величине стоимости объекта оценки, признаны обоснованными, а стоимость – подтвержденной).

Возражая против удовлетворения заявленных требований Притязательством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы были представлены письменные возражения с замечаниями на указанный отчет об оценке, в которых административные органы выразили сомнения в обоснованности и достоверности величин рыночной стоимости спорного нежилого помещения, среди прочего административные органы сослались на несоответствие отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и Федеральным стандартам оценки.

В силу предписаний статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ подготовка величин рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При обследовании представленного административным истцом отчета об оценке спорного объекта недвижимости с учетом доводов и письменных возражений



Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы у суда возникли вопросы, требующие специальных знаний в области оценочной деятельности в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности.

В связи с этим по ходатайству административного истца определением суда от 07 октября 2015 года по настоящему административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение эксперта был поставлен вопрос о том, какова по состоянию на 01 января 2014 года рыночная стоимость спорного нежилого помещения, произведено которой было поручено судом эксперту Федоровой Ю.М. (ООО «Тол-Консалт»).

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 25 ноября 2015 года, представленному в материалы дела, эксперт Федорова Ю.М. пришла к выводу о том, что по состоянию на 1 января 2014 года рыночная стоимость нежилого помещения составляла 122 521 913 руб.

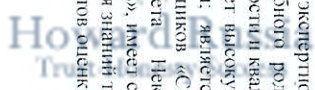
Требования административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения и установлении его кадастровой стоимости в размере рыночной, основаны на заключении проведенной в ходе судебного разбирательства по настоящему делу оценочной экспертизы от 25 ноября 2015 года.

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. Суд оценивает относимость, достоверность, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достоверность и взаимосвязь доказательств в их совокупности. Доказательство признается судом достоверным, если в результате его проверки и исследования суд придет к выводу, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Результаты оценки доказательств суд обязан опирать в своем решении, в котором приводятся мотивы, по которым свои доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Оценки по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы от 25 ноября 2015 года, суд находит, что эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленный перед ним вопрос; выводы эксперта объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, что исключает сомнения в их правильности и обоснованности.

При этом суд отмечает, что экспертиза назначалась непосредственно судом и ее производство поручалось выданному эксперту; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение любого рода исследований, в пределах компетенции у эксперта соответствующей специальности и квалификации; материалами дела подтверждается, что эксперт Федорова Ю.М. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности; является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», занимает должность заместителя Председателя Экспертного Совета Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», имеет свидетельство о сдаче единого квалификационного экзамена на соответствие уровня знаний требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки; имеет высшее образование



по специальности инженер по городскому кадастру, диплом о профессиональной переподготовке факультета повышения квалификации Московского городского университета геоэзии и картографии по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), удостоверение о повышении квалификации в ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет геоэзии и картографии» по программе «Оценочная деятельность», ее ответственность за заключения, эксперт была предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Анализ экспертного заключения свидетельствует о том, что оно 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, основывается на показаниях, данных возможностью проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательствами значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Суд также находит, что экспертное заключение полностью соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, приведенные в отчете выводов не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение, профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подкрепляется собранной информацией и приведенными расчетами, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого помещения сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием доходного подхода (метод прямой капитализации), отказ от затратного и сравнительного подходов экспертом обоснован, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки: выбор метода оценки экспертом также обоснован и мотивирован; суд считает, что приведенные в заключении сведения дают надлежащее представление о рынке недвижимости города Москвы на дату оценки по спорному сегменту и обо всех ценнообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость такого рода недвижимости (административное коммерческая недвижимость), о местоположении здания, в котором расположено нежилое помещение, его количественных и качественных характеристиках; в качестве ценнообразующих факторов отобраны те факторы, которые наиболее полно описывают объект оценки; корректировки приведены по всем значимым элементам сравнения; все примененные в расчетах корректировки экспертом обоснованы; расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными; экспертом произведен качественный анализ доходов, которые объект оценки способен принести, и верно определены взаимосвязи с объектом оценки расходов, проанализированы затраты на замещение здания с учетом всех необходимых факторов его физического и морального устаревания; в экспертном заключении присутствуют ссылки на источники необходимой информации, позволяющие делать выводы об авторстве и дате ее подготовки, приложены копии необходимых материалов и расценки; заключение не допускает неоднозначного толкования; в заключении изложена вся информация, существующая с точки зрения стоимости объекта оценки; информация об оценке, исползованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, соответствующая с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена; состав и последовательность представленных в заключении материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости; итоговый результат проверен принципиально к диапазону рыночной стоимости недвижимости аналогичного сегмента рынка; расчеты произведены в рамках используемого подхода и позволяют объективно

определить стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года; содержание экспертного заключения свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной.

Правильность заключения эксперта, отвечающего требованиям процессуального законодательства, административными органами не оспорена; эксперт был предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чем дана подписка, последняя представлена вместе с заключением по результатам оценочной экспертизы и приобщена к материалам дела; в заключении эксперт ответил на поставленный вопрос.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение, в том числе не доверять установленной экспертом рыночной стоимости нежилого помещения, у суда оснований не имеется.

Предположения Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что экспертом в отчете была получена стоимость единого объекта недвижимости – нежилого помещения и земельного участка под ним – своего объективного подтверждения не нашли: они полностью опровергаются выводом эксперта, содержащимся в заключении, об итоговом значении рыночной стоимости объекта оценки, в котором оценщиком указывается на то, что им в процессе оценки получены и определены результаты именно рыночной стоимости нежилого помещения, рыночная стоимость, которого на 01 января 2014 года составила 122 521 913 руб.

Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о некорректности применения экспертом метода парных продаж являются предположениями, объективными данными не подтверждены, а потому оснований не доверять эксперту в вопросе подбора пар объектов либо ставить под сомнение профессиональное суждение последнего о возможности использования таких пар при расчете корректировок на основе метода парных продаж суд не усматривает.

Таким образом, доводы административных органов Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, основаны на предположениях, не подтверждаются отсылками и допустимыми доказательствами. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на показаниях, данных возможностью проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; существо проведенных исследований и выказанных между собой и представленных в материалах дела доказательств, оснований сомневаться в правильности профессиональных суждений эксперта, в том числе в итоговом размере рыночной стоимости нежилого помещения, суд не находит.

Во всяком случае, доказательств иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, что действительно могло бы повлиять под сомнение достоверность экспертного заключения от 25 ноября 2015 года, Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы, а также оставшими административными органами не представлено; ходатайств о повторной экспертизе административными ответчиками не заявлено, в то время как подождавными части I статьи 62, части I статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации бремя доказывания таких обстоятельств возложено именно на административных ответчиков.

Оснований для допущения эксперта в судебном заседании суда по собственной инициативе не усматривает, спорным по делу об этом не ходатайствовал.

Предметом доказывания по данному делу является определение действительной рыночной стоимости спорного нежилого помещения.

Проводя экспертизу, заключение в совокупности с другими представляемыми по делу доказательствами, суд расценивает его как надлежащее

держателе

в объекта

судьбыного

ФРГ была

калечения

чем дада

нецной

стедла на

том числе

я. у суда

мушества

о объекта

ктивного

жакимся

котором

судьбаты

ото на 01

за города

являются

вадний не

сменле

пар при

Москва и

оценне не

давы на

лствами.

дающих

на базе

кований и

слончени.

лствами.

том числе

объекта

дверность

паментом

ативными

таты 248

азывания

ственной

интеьной

другими

длежаще

доказательства, подтверждающие достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, которое может быть положено в основу решения.

Что касается представленных в материалы дела административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства, а также подложного экспертного заключения на данный отчет, то суд отмечает, что на указанных доказательствах административный истец свои требования не обосновывает, но в любом случае величина рыночной стоимости нежилого помещения, определенная в них, светом объективного подтверждения в ходе судебного разбирательства не найдла и полностью опровергнута заключением судебной экспертизы, которому суд доверяет. в связи с изложенным к Отчету и подложительному экспертному заключению суд относится критически.

Таким образом, оценка собранные по делу доказательства в их совокупности, суд считает, что административное исковое заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения, установленного его кадастровой стоимостью, равной рыночной стоимости, подлежит удовлетворению, а кадастровая стоимость спорного нежилого помещения должна быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной в экспертном заключении от 25 ноября 2015 года – 122 521 913 руб. по состоянию на 01 января 2014 года.

Материалами дела подтверждается, что с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Зеленой И.Б. обратился в суд 03 сентября 2015 года. Правила статьи 24²⁰ 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 государственной кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость нежилого помещения применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года, но не ранее даты внесения в государственной кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания. Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственной кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 174-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Зеленой Ирины Борисовны о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0001020:2286, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 58, стр. 7, установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:09:0001020:2286, общей площадью 2 557,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 58, стр. 7, в размере его рыночной стоимости, равной 122 521 913 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2014 года.

Датой обращения Зеленой Ирины Борисовны с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать дату обращения в суд – 03 сентября 2015 года, в связи с чем применить установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого помещения для целей, предусмотренных законодательством Российской

Федерации, с 1 января 2015 года, но не ранее даты внесения в государственной кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственной кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

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 **КОТЛЯ ВЕРНА** Р.Б. Михайлова
Московский городской суд
Мотивированное решение изготовлено 22 декабря 2015 года
Судья **Судья**
Секретарь: *Васильева* 20.15.2015 года
« 20 » 12 2015 года



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и скреплено
печатью 3 листов

подпись

