



**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



02 августа 2016 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
судьи Лопаткиной А.С.,  
при секретаре Матвеевко Л.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-273/2016 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Недвижимость» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, земельного участка равной их рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Недвижимость» (далее ООО «Гарант-Инвест Недвижимость») 30 декабря 2015 года (обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости имело место 08 декабря 2015 года) обратилось в Московский городской суд с указанным административным исковым заявлением, в котором, с учётом уточнения требования, просило об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, площадью 29 750 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д. 26, собственником которого оно является, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, площадью 18 300 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, пересечение бульвара по пр. пр. 3888 и улицы Москворечье, принадлежащего ему на праве аренды, равной их рыночной стоимости, определённой для здания по состоянию на 15 января 2014 года в размере 1 508 700 000 рублей, для земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года в размере 646 050 000 рублей, применив изменённую кадастровую стоимость для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2015 года.

Свои требования ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» мотивирует тем, что несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости названных объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога и арендной платы, размер которых исчисляется в зависимости от их кадастровой стоимости.

При этом права административного истца, нарушенные несоответствием внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка их рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения в государственный кадастр недвижимости

сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

Представитель административного истца ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» (по доверенности) Митин Е.А. поддержал заявленные требования.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы (по доверенности) Вейн К.В., представляющая также на основании доверенности интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, требования административного истца не признала, указала, что административным истцом не представлено достоверных доказательств, которые бы подтверждали его требования, кроме того, истец, требуя установления рыночной стоимости здания для целей налогообложения, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж. Земельный участок, принадлежащий административному истцу на праве аренды, не может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, что исключает возможность определения рыночной стоимости для такого участка; изменение арендной платы в сторону увеличения само по себе не нарушает права и законные интересы административного истца. Доказательств использования Правительства Москвы при определении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости недостоверных сведений о них, нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной кадастровой оценки, что могло бы свидетельствовать о необоснованном завышении кадастровой стоимости, не представлено.

Представители административного ответчика 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, не явились.

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

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В силу части 5 статьи 247 КАС 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, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность

доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» на праве собственности принадлежит здание, назначение: нежилое, с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, площадью 29 750 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д. 26, что подтверждается свидетельством от 03 февраля 2014 года серии 77-АР № 361134, на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 77:05:0005004:218, площадью 18 300 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, пересечение бульвара по пр. пр. 3888 и улицы Москворечье, что подтверждается договором № М-05-019300 от 24 декабря 2002 года, заключённым административным истцом с Московским земельным комитетом, по условиям которого земельный участок передан арендатору на условиях долгосрочной аренды до 11 декабря 2051 года, и дополнительными соглашениями к нему.

Положениями Налогового кодекса Российской Федерации установлен на территории Российской Федерации среди прочих налог на имущество организаций (глава 30), для которого предусмотрено его введение в действие законами субъектов Российской Федерации и обязательность к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации с момента такого введения в действие; при установлении налога федеральным законодателем установлено, что законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с положениями главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками (абзац 2 пункта 2 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации).

Налогоплательщиками налога на имущество признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации).

Объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 настоящего Кодекса (статья 374 Налогового кодекса Российской Федерации).

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке; закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации должен не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определить на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость, и направить перечень в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества, а также разместить перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (пункт 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

На территории города Москвы в соответствии с пунктом 1 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» (в редакции Законов города Москвы от 20 ноября 2013 года №63, от 07 мая 2014 года № 25, от 26 ноября 2014 года № 56) установлен налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 квадратных метров и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» был определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, в соответствии с пунктом 1

статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций»; в строке 4759 названного Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, поименовано здание с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, площадью 29 750 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д. 26.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости здания затрагивают права и обязанности ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»; принадлежащее данному обществу здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость здания.

Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 688-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» были утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве (по состоянию на 1 января 2014 года).

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в статье 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об образовании нового или выявлении ранее не учтённого объекта недвижимости либо дата внесения сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости.

Поскольку нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, площадью 29 750 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д. 26, поставлено на кадастровый учет 15 января 2014 года, то его кадастровая стоимость определена на эту дату в размере 2 098 440 050 рублей.

Такие сведения о кадастровой стоимости в отношении спорного объекта недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости, что подтверждается сообщением филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2014 года.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 по состоянию на 01 января 2014 года составила 805 151 688 рублей.

Указанные сведения о кадастровой стоимости земельного участка внесены в государственный кадастр недвижимости, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка, кадастровой справкой о кадастровой стоимости.

Приведённые результаты определения кадастровой стоимости здания и земельного участка просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативных правовых актов об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, признается рекомендуемой для целей совершения сделки, никакая сделка, предметом которой бы являлось спорное здание, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимости является регулирование вопросов налогообложения, не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости здания, равной его рыночной стоимости.

Кроме того, суд учитывает, что приведённое в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует, от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего, положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что настоящее административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектом недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются

достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ему здания для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственника как плательщика соответствующего налога.

Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Пунктом 3.4 договора аренды земельного участка от 24 декабря 2002 года №М-05-019300, заключённого между Московским земельным комитетом и ООО «Гарант-Инвест Недвижимость», установлено, что размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и (или) г. Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в договор.

Размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и составляет в отношении категории спорного земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 - 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Принимая во внимание зависимость величины арендной платы от кадастровой стоимости арендуемого объекта недвижимости, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как арендатора земельного участка и плательщика арендной платы.

Следовательно, административный истец, являясь арендатором земельного участка, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости этого участка в размере его действительной рыночной стоимости.

В обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости здания и земельного участка в размере их рыночной стоимости административным истцом представлены отчёты от 27 ноября 2015 года № 1239/2, № 1239/4, составленные ООО «Международный центр консалтинга», (далее отчеты № 1239/2, № 1239/4), согласно которым рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 по состоянию на 01 января 2014 года определена в размере 1 092 877 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 на ту же дату - в размере 419 704 000 рублей.

Согласно положительным экспертным заключениям от 30 ноября 2015 года № 1310/15-st, №1312/15-st, подготовленным Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организацией – некоммерческим партнерством «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», отчёты № 1239/2, № 1239/4 соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, а выводы, сделанные оценщиком при определении рыночной стоимости объектов оценки, признаны обоснованными.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 17 декабря 2015 года № 51-7165/2015, № 51-7168/2015 отклонены заявления ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В отчёте № 1239/2 рыночная стоимость нежилого здания определена по состоянию на 01 января 2014 года, то есть на дату, отличную от даты внесения сведений об объекте недвижимости в государственный кадастр недвижимости, которые послужили причиной для определения его кадастровой стоимости.

Следовательно, названный отчёт оценщика изначально не мог подтвердить итоговую рыночную стоимость нежилого здания на дату, по состоянию на которую в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ должна быть установлена его кадастровая стоимость.

В ходе рассмотрения дела административным истцом требования уточнены и в материалы дела представлены отчёт от 29 марта 2016 № АтлантОценка-140/16, составленный ООО «Атлант Оценка» (далее отчет № АтлантОценка-140/16), согласно которому рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 по состоянию на 15 января 2014 года (то есть на дату постановки здания на государственный кадастровый учет) определена в размере



1 098 024 582 рубля, положительное экспертное заключение от 08 апреля 2016 года № 836/С-16, подготовленное Некоммерческим партнерством саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», согласно которому названный отчет соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, а выводы, сделанные оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки, признаны обоснованными.

Возражая против удовлетворения заявленных требований Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанные отчеты № АтлантОценка-140/16, № 1239/4, в которых выразили сомнения в обоснованности и достоверности определённой в них величины рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка ввиду несоответствия отчётов требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки.

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

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 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. С учётом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчёте об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчёта на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с глубокими противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости объектов недвижимости, определенной в отчётах об оценке, от их кадастровой стоимости, определением суда от 18 апреля 2016 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, направленная на установление рыночной стоимости

объектов недвижимости и включающая проверку отчётов № АтлантОценка-140/16, № 1239/4 на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, производство которой поручено Союзу Финансово-экономических судебных экспертов.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 10/Э от 11 июля 2016 года, составленному Союзом Финансово-экономических судебных экспертов, отчёты № АтлантОценка-140/16, № 1239/4 не соответствуют 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, определенная оценщиками в названных отчётах, не подтверждается; рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 по состоянию на 15 января 2014 года по результатам судебной экспертизы составляет 1 508 700 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 по состоянию на 01 января 2014 года составляет 646 050 000 рублей.

На основании заключения эксперта Союза Финансово-экономических судебных экспертов административный истец уточнил требования в порядке статьи 46 КАС РФ и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 в размере рыночной 1 508 700 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 в размере 646 050 000 рублей.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Не доверять выводам эксперта Союза Финансово-экономических судебных экспертов Ершова В.А. у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом, её проведение поручалось выбранному судом экспертному учреждению. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в

полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт Ершов В.А. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности (22 года), составленное им заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Из экспертного заключения следует, что при его подготовке эксперт использовал сравнительный и доходный подходы к оценке рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, что не противоречит федеральным стандартам оценки и положениям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, а также Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»; отказ от использования затратного подхода к оценке нежилого здания, земельного участка экспертом обоснован и сомнений не вызывает; для оценки земельного участка за единицу сравнения выбран 1 кв. м как наиболее типичная единица сравнения для оценки земельных участков; по основным ценообразующим параметрам для объектов-аналогов произведена корректировка, учитывающие характер и степень отличия каждого аналога от объекта оценки; все корректировки, применяемые в расчетах, обоснованы в применении; расчёты не содержат математических, методологических и арифметических ошибок, являются правильными; приведенные в заключении сведения дают надлежащее представление о рынке объектов капитального строительства и земель города Москвы на дату оценки и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость; экспертом произведён качественный анализ подобранных объектов-аналогов в целях их сопоставления, а также анализ доходов, которые нежилое здание способно приносить; для получения итоговой стоимости объектов оценки эксперт осуществил согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них и выработки единой стоимостной оценки; с учётом изложенного, при итоговом согласовании результатов эксперт, опираясь на характер недвижимости, цели оценки и используемое определение стоимости, качество и количество исходной информации, подкрепляющей каждый применённый метод и используемой в процессе определения стоимости различными подходами, учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах заключения, и основываясь на анализе и полученных результатах подходов и методов оценки, пришел к выводу о том, что рыночная стоимость спорного здания по состоянию на 15 января 2014 года составила 1 508 700 000 рублей, земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года – 646 050 000

рублей; в заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, что позволяет проверить используемые экспертом сведения; в заключении эксперт ответил на поставленные перед ним вопросы, оснований сомневаться в установленной экспертом рыночной стоимости объектов недвижимости суд не находит.

Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о несоответствии заключения эксперта Союза Финансово-экономических судебных экспертов требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки основаны на предположении и не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Однако эти требования не исключают возможность производства судебной экспертизы по вопросам, разрешение которых требует специальных познаний, и которые поставлены перед экспертом судом, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, в том числе с целью определения действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Деятельность по организации и производству судебной экспертизы регулируется специальным законодательством: Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», КАС РФ.

Заключение эксперта Союза Финансово-экономических судебных экспертов, как уже отмечалось выше, соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ, в том числе его статьям 8, 25, и нормам КАС РФ.

Правильность заключения эксперта Союза Финансово-экономических судебных экспертов, отвечающего требованиям статей 77, 79 - 82 КАС РФ, административными ответчиками, заинтересованными лицами не опровергнута; эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чем им дана соответствующая подписка; доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что

экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов недвижимости, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Данными о том, что рыночная стоимость спорных объектов недвижимости является иной, нежели установлено судебным экспертом в заключении, суд не располагает.

Во всяком случае, ходатайств о повторной экспертизе, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения Союза Финансово-экономических судебных экспертов, и установленной в нём рыночной стоимости спорных объектов, административными ответчиками не заявлено.

При таких данных, оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что экспертное заключение Союза Финансово-экономических судебных экспертов № 10/Э от 11 июля 2016 года является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нём итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения.

Таким образом, суд считает, что административное исковое заявление ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, земельного участка равной их рыночной стоимости, подлежит удовлетворению; кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 должна быть установлена равной его рыночной стоимости, определённой Союзом Финансово-экономических судебных экспертов в заключении № 10/Э от 11 июля 2016 года по состоянию на 15 января 2014 года в размере 1 508 700 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 – по состоянию на 01 января 2014 года в размере 646 050 000 рублей, поскольку такая рыночная стоимость здания и земельного участка подтверждена надлежащими доказательствами.

Поскольку требования ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости поданы в Комиссию 08 декабря 2015 года, то 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 1 января 2015 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

То обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная

вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

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

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в кадастр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 - 181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

### Р Е Ш И Л:

Административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Инвест Недвижимость» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, земельного участка равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, площадью 29 750 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д. 26, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 15 января 2014 года в размере 1 508 700 000 (один миллиард пятьсот восемь миллионов семьсот тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка, с кадастровым номером 77:05:0005004:218, площадью 18 300 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, пересечение бульвара по пр. пр. 3888 и улицы Москворечье, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года в размере 646 050 000 (шестьсот сорок шесть миллионов пятьдесят тысяч) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания, с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, площадью 29 750 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Каширское шоссе, д. 26, земельного участка, с кадастровым номером 77:05:0005004:218, площадью 18 300 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, пересечение бульвара по пр. пр. 3888 и улицы Москворечье, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Федерации, с 01 января 2015 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости названных нежилого здания и земельного участка считать 08 декабря 2015 года.

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

Судья Московского городского суда *(подпись)* А.С. Лопаткина

