



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

г. Москва



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

## РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

18 октября 2017 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Уголкиной М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-724/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Бизнес центр «АРБАТ» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации и картографии по городу Москве об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года,

### у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Бизнес центр «АРБАТ» обратилось в Московский городской суд с административным иском об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, д. 12, стр. 2:

с кадастровым номером 77:01:0005010:2975 общей площадью 487,1 кв.м в размере 70 560 216 руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:2976 общей площадью 671,3 кв.м в размере 94 382 945 руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:2978 общей площадью 3 802,7 кв.м в размере 543 195 772 руб.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, вл. 12, стр. 2:

с кадастровым номером 77:01:0005010:55 общей площадью 1 142 кв.м в размере 116 247 881 руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:3847 общей площадью 326 кв.м в размере 34 804 116 руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:3848 общей площадью 226 кв.м в размере 23 643 216 руб.

В обосновании требований ссылается на то, что является собственником нежилых помещений и арендатором земельных участков, кадастровая стоимость которых утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 790-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г." и постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года». Административный истец считает утвержденную постановлениями кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости завышенной, в связи с чем, полагает возможным воспользоваться своим правом на определение кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представляет отчеты об оценке №Максилайн-019/17 и № Максилайн-020/17, подготовленные обществом с ограниченной ответственностью «Максилайн».

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Саркеев Д.А. заявленные требования поддержал, просил установить кадастровую стоимость нежилых помещений и земельных участков на основании представленного отчетов об оценке, не согласилась с выводами судебной экспертизы.

Представители Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

Выслушав представителя административного истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных исковых требований, при этом исходит из нижеследующего.

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.

В соответствии со статьей 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. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилого помещения и плательщиком налога на имущество, а также учитывая, что арендная плата по договорам аренды исчисляется исходя из кадастровой стоимости, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», части 4 статьи 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственную кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

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.

В силу части 5 статьи 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.

Таким образом, 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 об оценочной деятельности 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 статьи 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 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, д. 12, стр. 2: с кадастровым номером 77:01:0005010:2975 общей площадью 487,1 кв.м; с кадастровым номером 77:01:0005010:2976 общей площадью 671,3 кв.м; с кадастровым номером 77:01:0005010:2978 общей площадью 3 802,7 кв.м; и арендатором земельных участков расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, вл. 12, стр. 2: с кадастровым номером 77:01:0005010:55 общей площадью 1 142 кв.м; с кадастровым номером 77:01:0005010:3847 общей площадью 326 кв.м; с кадастровым номером 77:01:0005010:3848 общей площадью 226 кв.м.

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес центр «АРБАТ» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве обратилось 3 апреля 2017 года. Решением Комиссии от 20 апреля 2017 года в удовлетворении заявления об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости равной рыночной, истец представил отчеты об оценке №Максилайн-019/17 и № Максилайн-020/17, подготовленные обществом с ограниченной ответственностью «Максилайн».

Ознакомившись с возражениями административного ответчика и представленным административным истцом отчетом об оценке, у суда возникли вопросы, требующие специальных знаний в области оценочной деятельности, в связи с чем, определением суда от 29 мая 2017 года по ходатайству представителя административного ответчика по делу была назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлены вопросы о соответствии представленных отчетов об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, и определении рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Центр индивидуальной кадастровой оценки», а также 7 сентября 2017 года этой же экспертной организации назначена дополнительная судебная оценочная экспертиза.

На поставленный судом вопрос о соответствии представленных отчетов об оценке №Максилайн-019/17 и № Максилайн-020/17, требованиям законодательства об оценочной деятельности, экспертом дан отрицательный ответ. При этом в заключении судебной экспертизы экспертом подробно изложены допущенные оценщиками нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки при проведении оценки конкретно по каждому из подходов, что свидетельствует о невозможности установления кадастровой стоимости равной рыночной на основании представленных отчетов об оценке.

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства РФ, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», определяющих 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, в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации 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».

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной оценочной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, утверждённым приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, в части, подлежащей применению при производстве судебных экспертиз, отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

В заключении эксперта подробно описаны объекты исследования, приведены их общие характеристики, анализ местоположения, изложена процедура исследования. Приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом. Расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

При определении рыночной стоимости нежилых помещений экспертом применены сравнительный, доходный подходы, отказ от затратного подхода обоснован.

При определении рыночной стоимости земельных участков экспертом использован сравнительный подход с применением корректировок на условия финансирования, на условия продажи, дату предложения, на снижение цены в процессе торгов, на передаваемые имущественные права, на административный округ, на расположение относительно магистралей, на удаленность от станции метрополитена, на общую площадь, на наличие инженерных коммуникаций, на наличие зданий и строений под снос.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах соответствующей специальности и квалификации, имеющим длительный стаж работы в области оценочной деятельности, предупрежденным судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Доводы представителя административного истца о том, что заключение судебной оценочной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на доказательствах, обоснованных возражений сторонами не представлено.

В судебном заседании по представленным возражениям представителя административного истца допрошена эксперт Ильинская И.С., проводившая судебную оценочную экспертизу и дополнительную экспертизу по делу, которая опровергла доводы представленных возражений относительно класса нежилых помещений, корректировок, примененных в ходе проведения экспертизы, и подбора аналогов.

Рассматривая требования административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений и земельных участков на основании представленных отчетов об оценке ООО «Максилайн», суд считает, что указанные отчеты не могут быть положены в основу решения, поскольку опровергнуты результатами проведенной по делу оценочной экспертизы, назначенной судом, при производстве которой, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

В этой связи, суд, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в пункте 24

Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», из содержания которых следует, что суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении, считает, что по рассматриваемому делу кадастровая стоимость нежилого помещения должна быть определена на основании заключения судебной оценочной экспертизы и дополнительной экспертизы, проведенной обществом с ограниченной ответственностью «Центр индивидуальной кадастровой оценки».

С учетом изложенного, суд устанавливает по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, д. 12, стр. 2: с кадастровым номером 77:01:0005010:2975 общей площадью 487,1 кв.м в размере 48 996 000 руб.; с кадастровым номером 77:01:0005010:2976 общей площадью 671,3 кв.м в размере 125 716 000 руб.; с кадастровым номером 77:01:0005010:2978 общей площадью 3 802,7 кв.м в размере 617 385 000 руб.; земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, вл. 12, стр. 2: с кадастровым номером 77:01:0005010:55 общей площадью 1 142 кв.м в размере 140 868 000 руб.; с кадастровым номером 77:01:0005010:3847 общей площадью 326 кв.м в размере 40 213 000 руб.; с кадастровым номером 77:01:0005010:3848 общей площадью 226 кв.м в размере 27 877 000 руб.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**р е ш и л:**

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Бизнес центр «АРБАТ» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации и картографии по городу Москве удовлетворить частично.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, д. 12, стр. 2:

с кадастровым номером 77:01:0005010:2975 общей площадью 487,1 кв.м в размере 48 996 000 (сорок восемь миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч) руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:2976 общей площадью 671,3 кв.м в размере 125 716 000 (сто двадцать пять миллионов семьсот шестнадцать тысяч) руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:2978 общей площадью 3 802,7 кв.м в размере 617 385 000 (шестьсот семнадцать миллионов триста восемьдесят пять тысяч) руб.;

Установить по состоянию на 1 января 2016 года на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ефремова, вл. 12, стр. 2:

с кадастровым номером 77:01:0005010:55 общей площадью 1 142 кв.м в размере 140 868 000 (сто сорок миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:3847 общей площадью 326 кв.м в размере 40 213 000 (сорок миллионов двести тринадцать тысяч) руб.;

с кадастровым номером 77:01:0005010:3848 общей площадью 226 кв.м в размере 27 877 000 (двадцать семь миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) руб.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Бизнес центр Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве является 3 апреля 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

