

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

05 июня 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Сибул Ж.А., при секретаре Кахно М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка равной их рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» обратилось с административным иском в Московский городской суд, в котором просило установить кадастровую стоимость равной рыночной по состоянию на 01.01.2016г. следующих объектов недвижимости:

нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, расположенного по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 26, площадью 29 750 кв.м, в размере 1 243 515 305 руб. на основании отчета № Макслайн-059/17 от 21 ноября 2017 года;

земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, расположенного по адресу: г. Москва, пересечение бульвара по пр. пр. 3888 и улицы Москворечье, площадью 18 300 кв.м, в размере 607 761 300 руб. на основании отчета № Макслайн-060/17 от 21 ноября 2017 года.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что является собственником указанного выше нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2016 года установлена в размере 3 069 939 092,50 руб., и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2016 года утверждена в размере 911 602 239 руб.

Поскольку общество является собственником здания и арендатором земельного участка, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости объектов их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога и арендной платы, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка.

В судебной заседании представитель административного истца Балакирев А.И. заявленные требования о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания и земельного участка уточнил. Просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Агафонова С.С. в судебном заседании возражала против удовлетворения административных исковых требований.

Иные лица в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о рассмотрении дела.

Выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое здание общей площадью 29 750 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, расположенное по адресу г. Москва, Каширское шоссе, д.26, в отношении которого утверждена

кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года в размере 3 069 939 092,50 руб., что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, копией свидетельства о государственной регистрации права.

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктами 1 и 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным; 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 пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 N 791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г." утверждена кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г., названное постановление применяется с 1 января 2017 г.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка общей площадью 18 300 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005004:218, расположенного по адресу г. Москва, пересечение бульвара по пр.пр. 3888 и ул. Москворечье, была утверждена в размере 911 602 239 руб., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Указанный земельный участок передан обществу в пользование на основании договора аренды земельного участка № М-05-019300 от 24 декабря 2002 года с учетом дополнительных соглашений.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. 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.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка затрагивают права и обязанности административного истца; принадлежащее обществу нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы как кадастровая стоимость спорного объекта.

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» исчисление арендной платы за пользование земельным участком производится в процентном соотношении к его кадастровой стоимости.

Административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Возражая против удовлетворения требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы ссылались на отсутствие у Общества права как арендатора земельного участка выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Суд находит данный довод несостоятельным и отклоняет.

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, вправе обратиться с заявлением о пересмотре результатов определения его кадастровой стоимости в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, поскольку результаты определения кадастровой стоимости при таком положении затрагивают права и обязанности этих лиц и им право такого обращения предоставлено в силу статьи 24.<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что земельный участок не может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, не свидетельствуют о невозможности определения в отношении данного объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Доводы о том, что для спорного земельного участка рыночная стоимость не может быть установлена, являются неправильными также и в силу заложенного в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понятия стоимости как наиболее вероятной цены, по которой данный объект недвижимости 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.

Кроме того, отклоняя указанный довод, суд также учитывает, что, исходя из понятия кадастровой стоимости, приведенного в пункте 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508, под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная, как правило, методами массовой оценки.

Таким образом, поскольку Правительством Москвы для спорного земельного участка установлена кадастровая стоимость, административный истец, чьи права и обязанности она затрагивает, вправе требовать ее пересмотра при определении рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

Нельзя согласиться и с доводами Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что Общество, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка с учетом его уникальных характеристик, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки и является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 1555-О).

При таких данных суд находит, что обращение ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» в суд с настоящим административным исковым заявлением в полной мере согласуется с положениями статьи 24.<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, которой

Howard Russia Trust. Honesty. Success. закреплено право оспаривания результатов определения кадастровой стоимости за лицами, чьи права и обязанности затрагиваются результатами определения кадастровой стоимости.

При этом суд учитывает, что указанной нормой возможность оспаривания кадастровой стоимости не поставлена в зависимость от вида объекта недвижимого имущества, наличия либо отсутствия в законодательстве о таких объектах нормы, напрямую закрепляющей в случаях определения рыночной стоимости объекта возможность установления его кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости.

Законодательный запрет на возможность определения кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости в отношении объектов капитального строительства и земельных участков 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.

По убеждению суда, подлежат отклонению доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки земель и объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения требований Общества не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законности нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка и 28 ноября 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 11 декабря 2017 года обществу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объектов недвижимости, в связи с чем общество обратилось в суд с настоящим административным иском.

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 те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов, установлении их кадастровой стоимости в размере, равном рыночной стоимости, были представлены отчеты от 21 ноября 2017 года № Максилайн-060/17 и № Максилайн-059/17, составленные ООО «Максилайн».

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об

оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 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.

В связи с возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности, в целях проверки подготовленных оценщиком отчетов на их соответствие законодательству об оценочной деятельности определением Московского городского суда от 13 марта 2018 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты от 21 ноября 2017 года № Максилайн-060/17 и № Максилайн-059/17, составленные ООО «Максилайн», не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Эксперт пришел к выводу о том, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 по состоянию на 01 января 2016 года составляет 1 541 009 830 руб., земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218 – 669 029 700 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, а также представленные административным истцом отчеты об оценке рыночной стоимости спорных объектов, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчетов, подготовленных ООО «Максилайн», и достоверности определенной в них рыночной стоимости объектов оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Максилайн», а по результатам судебной экспертизы.

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 выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания и земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки; суд считает, что приведенные в заключении сведения дают надлежащее представление о рынке недвижимости города Москвы на дату оценки по спорному сегменту и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость такого рода недвижимости, о местоположении объектов, их количественных и

качественных характеристиках; расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными; в экспертном заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве и дате ее подготовки, приложены копии необходимых материалов и распечатки; в заключении изложена и подтверждена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объектов оценки; состав и последовательность представленных в заключении материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости; итоговый результат получен при согласовании результатов применения подходов и проверен применительно к диапазону рыночной стоимости недвижимости аналогичного сегмента рынка; расчеты произведены в рамках используемых подходов и позволяют объективно определить стоимость объектов оценки по состоянию на 01 января 2016 года; содержание экспертного заключения свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного нежилого здания и земельного участка, не представлено.

Ходатайств о повторной экспертизе ответчики не заявляли.

В названной ситуации оснований ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда не имеется.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года нежилого здания и земельного участка должна быть установлена в размере их рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016 года, определенном на основании заключения судебной оценочной экспертизы.

Правила статьи 24.<sup>20</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающие, 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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость объектов применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года.

При этом датой обращения ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 28 ноября 2017 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431 общей площадью 29 750 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва,

Каширское шоссе, д.26, в размере его рыночной стоимости, равной 1 541 009 830 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:6431, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

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 ул. Москворечье, в размере его рыночной стоимости, равной 669 029 700 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:218, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением считать 28 ноября 2017 года.

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  
Московского городского суда

Ж.А. Сибул



МО  
ГОР  
пронумеров  
печатью  
подпись



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success