

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

31 мая 2018 г.  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Футерко И.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-918/2018 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Тадем Риэлти» об установлении кадастровой стоимости здания в размере его рыночной стоимости,

**У С Т А Н О В И Л:**

Общество с ограниченной ответственностью «Тадем Риэлти» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001005:1007, общей площадью 1 288,3 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, пер. Никитский, дом 4а, строение 1 (далее – здание), определённой в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г.» по состоянию на 1 января 2016 года в размере 345 401 178,81 рублей.

В обоснование своих требований ООО «Тадем Риэлти» указывает, что является собственником названного выше нежилого здания, несоответствие его кадастровой и рыночной стоимостей, учитывая порядок исчисления налога на имущество организаций, нарушает права административного истца как плательщика указанного налога.

В подтверждение своих требований ООО «Тадем Риэлти» представлен отчёт об оценке от 5 октября 2017 года № АО-556-104-358/17, составленный ООО «Атлант Оценка», согласно которому рыночная стоимость здания определена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 205 114 895 рублей.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости названного объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости.

В связи с проведением по делу судебной оценочной экспертизы, административный истец уточнил свои требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания равной рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 258 441 876 рублей.

В настоящем судебном заседании представитель административного истца заявленные требования поддержал.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы представляющий также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, возражал против удовлетворения требований ООО «Тадем Риэлти».

Административный ответчик Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещённым надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своего представителя не направил, об отложении слушания дела не просил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся представителей указанного лица.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования ООО «Тадем Риэлти» подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 24<sup>18</sup> 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Как установлено судом и следует из материалов дела ООО «Тадем Риэлти» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001005:1007, общей площадью 1 288,3 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, пер. Никитский, дом 4а, строение 1.

По итогам государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве», кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого здания установлена в размере 345 401 178,81 рублей.

В соответствии со статьёй 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года, утверждён Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость. В названный Перечень в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, включено здание, принадлежащее административному истцу.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания затрагивают права и обязанности административного истца. Принадлежащее ООО «Тадем Риэлти» нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как его кадастровая стоимость.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 30 ноября 2017 года № 51-29298/2017 отклонено заявление ООО «Тадем Риэлти» от 16 ноября 2017 года о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО «Тадем Риэлти» представило в суд отчёт об оценке рыночной стоимости от 5 октября 2017 года № АО-556-104-358/17, составленный ООО «Атлант Оценка», согласно которому рыночная стоимость здания определена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 205 114 895 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определённых статьёй 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 13 марта 2018 года по ходатайству административного истца назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Объединение оценщиков и экспертов «Центроэксперт» Грабовому Кириллу Петровичу.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 3 мая 2018 год № 3а-918/0023-2018 отчёт об оценке от 5 октября 2017 года № АО-556-104-358/17, составленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценке, определённая в отчёте, не подтверждается. Рыночная стоимость нежилого здания определена экспертом по состоянию на 1 января 2016 года в размере 258 441 876 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 (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

Не доверять выводам эксперта Общества с ограниченной ответственностью «Объединение оценщиков и экспертов «Центроэксперт» Грабового Кирилла Петровича у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. 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 имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», 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. Экспертом проведено исследование рынка, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены

обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости нежилого здания сторонами в суд не представлено, ходатайств о проведении повторной судебной оценочной экспертизы не заявлено.

Выводы о величине рыночной стоимости нежилого здания, содержащиеся в отчёте об оценке от 5 октября 2017 года № АО-556-104-358/17, составленным ООО «Атлант Оценка», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, которому суд доверяет, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость нежилого здания равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года в размере 258 441 876 рублей.

Ссылки представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Поскольку ООО «Тадем Риэлти» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 16 ноября 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24<sup>20</sup> 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, то есть с 1 января 2017 года и до даты внесения в единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

В соответствии с положениями части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, пункта 1 части 5 статьи 8, пункта 5 части 2 и

пронум  
печать  
подпись

пункта 6 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Тадем Риэлти» об установлении кадастровой стоимости здания в размере его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:01:0001005:1007, общей площадью 1 288,3 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, пер. Никитский, дом 4а, строение 1, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 258 441 876 (двести пятьдесят восемь миллионов четыреста сорок одна тысяча восемьсот семьдесят шесть) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 16 ноября 2017 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**

**М.Ю. Казаков**

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«31» августа 2018 года  
Подлинный документ подшит в деле  
3а-918/18, находящемся в  
Московском городском суде.  
Секретарь: *Казаков*  
«25» сентября 2018 года

КОПИЯ РЕШЕНИЯ  
Судья *Казаков*  
Секретарь *Казаков*  
«25» сентября 2018 года

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success