

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Howard Russia г. Москва
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia 26 апреля 2018 г.
Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Липай П.О., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-1216/2018 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Пульсар» об установлении кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Пульсар» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024007:1000, расположенного по адресу: город Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, владение 2А (далее – земельный участок), определённой в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» по состоянию на 1 января 2016 года в размере 303 024 388,05 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0024007:1012, расположенного по адресу: город Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, дом 2А (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 305 591 375,94 рублей.

В обоснование своих требований ООО «Пульсар» указывает, что является собственником названного выше нежилого здания и арендатором земельного участка, несоответствие их кадастровой и рыночной стоимостей, учитывая порядок исчисления налога на имущество организаций и арендной платы за пользование земельным участком, нарушает права административного истца как плательщика указанного налога и арендатора.

В подтверждение своих требований ООО «Пульсар» представлен отчёт об оценке от 12 мая 2017 года № Макслайн-030/17, составленный ООО «Макслайн», согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года земельного участка определена в размере 71 041 537 рублей, здания определена в размере 164 696 674 рублей.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости названных объектов недвижимости, равной их рыночной стоимости.

В настоящем судебном заседании представитель административного истца, в связи с выводами, проведённой по делу судебной оценочной экспертизы, уточнил искимые требования и просил установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, для нежилого здания в размере 166 609 600 рублей, для земельного участка 92 618 900 рубль.

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

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, объяснения представителя административного ответчика Правительства Москвы, представляющего также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования ООО «Пульсар» подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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, определённых 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.

В соответствии с частью 1 статьи 24¹⁸ 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 24¹⁸ 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 «Пульсар» предоставлен в пользование на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером 77:02:0024007:1000, расположенного по адресу: город Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, владение 2А.

По итогам государственной кадастровой оценки земель города Москвы, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.», кадастровая стоимость земельного участка установлена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 303 024 388,05 рублей.

Также из материалов дела следует, что ООО «Пульсар» принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым 77:02:0024007:1012, расположенного по адресу: город Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, дом 2А.

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 кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г.», кадастровая стоимость здания установлена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 305 591 375,94 рублей.

В соответствии со статьёй 378² 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 соответствии с пунктом 1 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций». В названный Перечень в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого

налоговая база определяется как его кадастровая стоимость включено здание, принадлежащее административному истцу.

В соответствии с условиями договора аренды земельного участка и 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.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка затрагивают права и обязанности административного истца, в связи с чем обращение в суд с настоящим административным исковым заявлением и заказ отчёта об оценке рыночной стоимости указанных объектов недвижимости, в полной мере согласуется с вышеприведёнными положениями статьи 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы об обратном подлежат отклонению.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 27 июня 2017 года № 51-11472/2017 отклонено заявление ООО «Пульсар» от 1 июня 2017 года о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и здания.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО «Пульсар», представило в суд отчёт об оценке от 12 мая 2017 года № Максилайн-030/17, составленный ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года земельного участка определена в размере 71 041 537 рублей, здания определена в размере 164 696 674 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 заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 12 февраля 2018 года, по ходатайству представителя административного истца, назначена судебная оценочная

экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Центр экспертиз и независимой оценки» «СитиФинанс» Кузьмину А.И.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 12 марта 2018 года № 69-ЦЭСФ/18, отчёт об оценке от 12 мая 2017 года № Максилайн-030/17, составленный ООО «Максилайн», не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, установленная в названном отчёте не подтверждается, рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года определена для земельного участка в размере 92 618 900 рублей, для здания в размере 166 609 600 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 заключения судебной оценочной экспертизы у суда оснований не имеется, так как они мотивированны, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им 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 Кузьмин А.И. 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 земли и объектов капитального строительства, аналогичных оцениваемым, были 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 здания и земельного участка сторонами в суд не представлено.

Выводы о величине рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка, содержащиеся в отчёте об оценке от 12 мая 2017 года № Максилайн-030/17, составленный ООО «Максилайн», 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 равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года для здания в размере 166 609 600 рублей, для земельного участка в размере 92 618 900 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 «Пульсар» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 1 июня 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24²⁰ 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 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 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 здания и земельного участка.

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 «Пульсар» об установлении кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024007:1000, расположенного по адресу: город Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, владение 2А, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 92 618 900 (девятьсот два миллиона шестьсот восемнадцать тысяч девятьсот) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0024007:1012, расположенного по адресу: город Москва, 2-я улица Марьиной Рощи, дом 2А, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 166 609 600 (сто шестьдесят шесть миллионов шестьсот девять тысяч шестьсот) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 1 июня 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
21 августа 2018 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-1216/18, находящемся в
Московском городском суде
Судья:
Секретарь:
«17» сентября 2018 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
«17» сентября 2018 года

