

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

13 февраля 2018 г.  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Липай П.О., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-140/2018 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Бриз» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Бриз» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0005006:11, общей площадью 1 719 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, владение 14 (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 110 621 861,55 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0005006:1054, общей площадью 852,6 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, дом 14, строение 2 (далее – здание 1), нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0005006:1034, общей площадью 1 062,5 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, дом 14 (далее – здание 2), 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 для здания 1 в размере 107 955 760,12 рублей, для здания 2 в размере 144 072 333,13 рублей.

В обоснование своих требований ООО «Бриз» указывает, что является собственником названных выше нежилых зданий 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 «Бриз» представлен отчёт об оценке от 30 июня 2017 года № АтлантОценка-457/17, составленный ООО

«Атлант Оценка», согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года земельного участка определена в размере 51 585 471 рублей, здания 1 в размере 61 892 599 рублей, здания 2 в размере 73 904 039 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 1 в размере 62 104 739 рублей, для здания 2 в размере 74 972 728 рублей, для земельного участка 55 220 411 рублей.

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

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 «Бриз» 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 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 «Бриз» предоставлен в пользование на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005006:11, общей площадью 1 719 кв.м., расположенный по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, владение 14.

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 110 621 861,55 рублей.

Также из материалов дела следует, что ООО «Бриз» принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005006:1054, общей площадью 852,6 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, дом 14, строение 2 и нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005006:1034, общей площадью 1 062,5 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, дом 14.

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 по состоянию на 1 января 2016 года для здания 1 установлена в размере

107 955 760,12 рублей, для нежилого здания 2 в размере 144 072 333,13 рублей.

В соответствии со статьёй 378<sup>2</sup> 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 зданий 1,2 и земельного участка затрагивают права и обязанности административного истца, в связи с чем обращение в суд с настоящим административным иском и заказ отчёта об оценке рыночной стоимости указанных объектов недвижимости, в полной мере согласуется с вышеприведёнными положениями статьи 24<sup>18</sup> 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 5 октября 2017 года № 51-23110/2017 отклонено заявление ООО «Бриз» от 22 сентября 2017 года о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и зданий 1,2.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО «Бриз», представило в суд отчёт об оценке от 30 июня 2017 года № АтлантОценка-457/17, составленный ООО «Атлант Оценка», согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года определена для земельного участка в размере 51 585 471 рублей, для здания 1 в размере 61 892 599 рублей, для здания 2 в размере 73 904 039 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.

333.13

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 20 ноября 2017 года, по ходатайству представителя административного ответчика, назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Центр независимой экспертизы собственности» Климачевой Л.М.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 10 января 2018 года, отчёт об оценке от 30 июня 2017 года № АтлантОценка-457/17, составленный ООО «Атлант Оценка», 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 нежилого здания 1 в размере 62 104 739 рублей, для здания 2 в размере 74 972 728 рублей, для земельного участка 55 220 411 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 Климачева Л.М. 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 нежилых зданий 1,2 и земельного участка, содержащиеся в отчёте об оценке от 30 июня 2017 года № АтлантОценка-457/17, составленным ООО «Атлант Оценка», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, которому суд доверяет, в связи с чем суд относится критически к названным отчётам.

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 нежилого здания 1 в размере 62 104 739 рублей, для здания 2 в размере 74 972 728 рублей, для земельного участка 55 220 411 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 «Бриз» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 22 сентября 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 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 1,2 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 «Бриз» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0005006:11, общей площадью 1 719 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, владение 14, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 55 220 411 (пятьдесят пять миллионов двести двадцать тысяч четыреста одиннадцать) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0005006:1054, общей площадью 852,6 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, дом 14, строение 2, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 62 104 739 (шестьдесят два миллиона сто четыре тысячи семьсот тридцать девять) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0005006:1034, общей площадью 1 062,5 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, улица Кастанаевская, дом 14,

