



**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва

16 апреля 2018 г.

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Казакова М.Ю., при секретаре Коджаманяне С.Х., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1132/2018 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Профит менеджмент» об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО УК «Профит менеджмент» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об оспаривании кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006017:3231, 77:01:0006017:3232, 77:01:0006017:3233, расположенных по адресу: город Москва, улица Летниковская, дом 16, 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 нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231 в размере 394 572 975,30 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232 в размере 405 878 259,85 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233 в размере 490 085 906,12 рублей.

В обоснование своих требований ООО УК «Профит менеджмент» указывает, что является собственником названных выше нежилых помещений, несоответствие их кадастровой и рыночной стоимостей, учитывая порядок исчисления налога на имущество организаций, нарушает права административного истца как плательщика указанного налога.

В подтверждение своих требований ООО УК «Профит менеджмент» представлен отчёт об оценке от 23 мая 2017 года № 187-А-МА-ТИ/17, составленный ООО «ЭсАрДжи-Оценка активов», согласно которому рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231 определена в размере 211 575 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232 в размере 217 971 000 рублей, для нежилого

помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233 в размере 265 901 000 рублей.

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

В связи с проведением по делу судебной оценочной экспертизы, административный истец уточнил свои требования и просил установить кадастровую стоимость равной рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231 в размере 226 919 643 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232 в размере 233 779 602 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233 в размере 285 186 012 рублей.

В настоящее судебное заседание административный истец не явился, о дне слушания дела извещён, направил в суд своего представителя, который искивые требования поддержал, настаивал на их удовлетворении.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, представляющий также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, возражал против удовлетворения заявленных административных искивых требований.

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 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 УК «Профит менеджмент» 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 УК «Профит менеджмент» на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами: 77:01:0006017:3231, 77:01:0006017:3232, 77:01:0006017:3233, расположенные по адресу: город Москва, улица Летниковская, дом 16.

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 установлена по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231 в размере 394 572 975,30 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232 в размере 405 878 259,85 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233 в размере 490 085 906,12 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 названный Перечень в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, включено здание, в котором расположены нежилые помещения, принадлежащее административному истцу.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилых помещений затрагивают права и обязанности административного истца. Принадлежащие ООО УК «Профит менеджмент» нежилые помещения являются объектами налогообложения по налогу на имущество физических лиц с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, ООО УК «Профит менеджмент» представила в суд отчёт об оценке от 23 мая 2017 года № 187-А-МА-ТИ/17, составленный ООО «ЭсАрДжи-Оценка активов», в

котором определена рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231 в размере 211 575 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232 в размере 217 971 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233 в размере 265 901 000 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 6 февраля 2018 года по ходатайству представителя административного ответчика назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертиз и независимой оценки «СитиФинанс» Гуренкову Федору Анатольевичу.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 30 марта 2018 года № 84-ЦЭСФ/18 отчёт об оценке от 23 мая 2017 года № 187-А-МА-ТИ/17, составленный ООО «ЭсАрДжи-Оценка активов», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Допущенные в отчёте нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. Рыночная стоимость, по состоянию на 1 января 2016 года, определена для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231 в размере 226 919 643 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232 в размере 233 779 602 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233 в размере 285 186 012 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 «Центр экспертиз и независимой оценки «СитиФинанс» Гуренкова Федора Анатольевича 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 нежилых помещений сторонами в суд не представлено, ходатайств о проведении повторной судебной оценочной экспертизы не заявлено.

Выводы о величине рыночной стоимости нежилых помещений, содержащиеся в отчёте об оценке от 23 мая 2017 года № 187-А-МА-ТИ/17, составленным ООО «ЭсАрДжи-Оценка активов», 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 нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231 в размере 226 919 643 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232 в размере 233 779 602 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233 в размере 285 186 012 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 УК «Профит менеджмент» с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 20 июля 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 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 нежилых помещений.

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

### РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Профит менеджмент» об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3231, расположенного по адресу: город Москва, улица Летниковская, дом 16, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 226 919 643 (двести двадцать шесть миллионов девятьсот девятнадцать тысяч шестьсот сорок три) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3232, расположенного по адресу: город Москва, улица Летниковская, дом 16, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 233 779 602 (двести тридцать три миллиона семьсот семьдесят девять тысяч шестьсот два) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006017:3233, расположенного по адресу: город Москва, улица Летниковская, дом 16, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 285 186 012 (двести восемьдесят пять миллионов сто восемьдесят шесть тысяч двенадцать) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 20 июля 2017 года.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим 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.

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.

Московский городской суд  
Вступило в законную силу

«08» 08 20 18 года  
Судья

27/03/18 Московского городского суда

Московском городском суде.

Судья

Секретарь

«03» 09 20 18 года

М.Ю. Казаков

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Секретарь

«03» 09 20 18 года



МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ  
ПРОНУМЕРОВАНО И  
ПЕЧАТЬЮ  
ПОДПИСЬ

*[Handwritten signature]*

