

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

05 июня 2018 года

г. Москва

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

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 «ТЦ Коломенский» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:00040008:1023 равной его рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «ТЦ Коломенский» обратилось с административным иском в Московский городской суд, в котором просило установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:00040008:1023 общей площадью 3 141,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 23, равной его рыночной стоимости в размере 254 940 915 рублей на основании отчета № Максилайн-068/17 от 21 ноября 2017 года, составленного ООО «Максилайн».

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что является собственником указанного нежилого здания, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2016 года установлена в размере 468 828 286,82 руб.

Поскольку общество является собственником нежилого здания, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости здания его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца Балакирев А.И. в судебном заседании требования о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости здания уточнил. Просил установить кадастровую стоимость здания в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года, что составляет 305 677 000 руб.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Агафонова С.С. против удовлетворения административного иска возражала.

Иные лица в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены.

Выслушав объяснения представителей административного истца, Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:05:00040008:1023 площадью 3 141,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д.23 в отношении здания утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2016 года в размере 468 828 286,82 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 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 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.

При таких данных суд находит, что обращение ООО «ТЦ Коломенский» в суд с настоящим административным иском заявлением в полной мере согласуется с положениями статьи 24.<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, которой 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, 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 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 объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленной статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и 30 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 19 декабря 2017 года обществу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения

вышепоименованной кадастровой стоимости объекта 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 «ТЦ Коломенский» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта, установлении его кадастровой стоимости в размере, равном его рыночной стоимости, был представлен отчет № Максилайн-068/17 от 21 ноября 2017г., подготовленный 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 подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности определением Московского городского суда от 14 марта 2018 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Московский кадастровый центр».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет № Максилайн-068/17 от 21.11.2017г., подготовленный ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Эксперт пришел к выводу о том, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:00040008:1023 площадью 3 141,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д.23, по состоянию на 01 января 2016 года составляет 305 677 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, а также представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Максилайн», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта 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

в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Максилайн», а по результатам судебной экспертизы.

Суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; экспертом произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2016 года.

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, не представлено.

Ходатайств о повторной экспертизе ответчики не заявляли.

В такой 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 нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0040008:1023 площадью 3 141,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д.23, должна быть установлена в размере, определенном в заключении судебной экспертизы по состоянию на 01 января 2016 года, а именно в размере 305 677 000 руб.

Правила статьи 24.<sup>20</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающих, 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 объекта применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года.

При этом датой обращения общества с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 30 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 77:05:00040008:1023 общей площадью 3 141,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пр-т Андропова, д. 23, в размере его рыночной стоимости, равной 305 677 000 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 77:05:00040008:1023, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением считать 30 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**

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«21» августа 2018 года  
Подлинный документ подшит в деле  
3а-1505/18, находящемся в  
Московском городском суде.  
Судья: *Ж.А. Сибул*  
Секретарь: *Ж.А. Сибул*  
18 сентября 2018 года

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Судья *Ж.А. Сибул*  
Секретарь *Ж.А. Сибул*  
18 сентября 2018 года





МОСКВА  
ГОРОД  
пронумерован  
печатью 3  
подпись

