

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

22 апреля 2019 года

Howard Russia  
Trust-Honesty-Successг. Москва  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Давтян М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «УК «КРОСС» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения,

## УСТАНОВИЛ:

ООО «УК «КРОСС» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3924.

В административном исковом заявлении ООО «УК «КРОСС» просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3924 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Гилберт Инвест», по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 24 200 010 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года установлена в размере 47 777 652 рублей.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель ООО «УК «КРОСС» по доверенности Гребенюк М.В. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, а именно в размере 26 356 921 рубль.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Аванесян М.А. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

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

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0003013:3924, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б. Семеновская, д. 49, корп. 1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 11), выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 12-13).

В отношении названного нежилого помещения установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 47 777 652 рублей (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – т. 1, л.д. 14).

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.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого помещения влияют на права и обязанности ООО «УК «КРОСС» как плательщика налога.

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.

Судом также установлено, что административный истец воспользовался предоставленной статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения и 27 ноября 2018 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

11 декабря 2018 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, за № 51-23800/2018 административному истцу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 15-17), в связи с чем ООО «УК «КРОСС» обратился в суд с настоящим административным иском.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или 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 «УК «КРОСС» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения был представлен ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет от 7 ноября 2018 года № ГИ-080-105-078/18, подготовленный ООО «Гилберт Инвест» (т. 1, л.д. 18-129), в котором по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3924 определена в размере 24 200 010 рублей.

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. С учетом того, что



результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству представителя административного ответчика была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Центр независимой экспертизы собственности».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3924 составляет 26 356 921 рубль.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Гилберт Инвест», 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 о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

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 помещения в размере рыночной, определенной не по результатам оценки проведенной ООО «Гилберт Инвест», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, 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; 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 1 января 2016 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 1, л.д. 162-165) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО «УК «КРОСС» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

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 помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3924 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 26 356 921 рубля.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в Комиссию – 27 ноября 2018 года.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Поскольку Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» утверждена новая кадастровая стоимость спорного объекта (пункт 1818829 приложения к № 1 к Распоряжению), которая применяется к отношениям, возникающим с 1 января 2019 года, постольку установленная судом кадастровая стоимость объекта подлежит применению по 31 декабря 2018 года.

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

**РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3924 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 26 356 921 рубля.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 27 ноября 2018 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению по 31 декабря 2018 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

подпись **В.А. Польша**

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«17» ноября 20 19 года  
Подлинный документ подшит в дело  
№ 22-272119  
Судья: *[подпись]*  
Секретарь: *[подпись]*  
«14» августа 20 19 года

подпись *[подпись]*  
Судья: *[подпись]*  
Секретарь: *[подпись]*  
«14» августа 20 19 года

