

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Казакова М.Ю., при секретаре Тошакове В.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-4398/2019 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Конструкторское бюро автоматизированных информационных систем и технологий» (ООО «КБ АИСТ»), акционерного общества «Альянс», ИП Козорезова Николая Владимировича, общества с ограниченной ответственностью «АНИМА ВОКС», Теплицкого Альберта Анатольевича, Фролова Владимира Ивановича об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

У С Т А Н О В И Л:

Административные истцы обратились в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства с кадастровыми номерами: 77:02:0017001:4878, 77:08:0008008:7785, 77:02:0017001:4880, 77:02:0017001:4881, 77:02:0017001:4882, 77:02:0017001:4883, 77:02:0017001:4884, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, установленной по состоянию на 1 января 2018 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4878 в размере 118 853 514,43 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0008008:7785 в размере 54 238 439,17 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4880 в размере 13 825 165,25 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4881 в размере 24 548 390,05 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4882 в размере 20 505 384,74 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4883 в размере 4 131 340,24 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4884 в размере 3 537 279,36 рублей. Просил установить кадастровую стоимость названных объектов капитального строительства, равной их рыночной стоимости, определённой в отчёте об оценке от 19 апреля 2019 года № МЛ-051/19, подготовленном оценщиком ООО «Максиланн», по состоянию на 1 января 2018 года, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4878 в размере 76 670 250 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0008008:7785 в размере 40 032 863 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4880 в размере 8 777 480 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером

77:02:0017001:4881 в размере 14 603 429 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4882 в размере 13 331 465 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4883 в размере 2 710 162 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4884 в размере 2 261 950 рублей.

В обоснование своих требований административные истцы ссылаются на то, что им на праве собственности принадлежат названные выше нежилые помещения. Несоответствие, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названных объектов капитального строительства, их рыночной стоимости, нарушает права административных истцов как плательщиков налога на имущество, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по указанному налогу.

Административные истцы полагают, что их права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости нежилых помещений, равной их рыночной стоимости.

В связи с результатами, проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, административные истцы уточнили свои требования и просят установить кадастровую стоимость равной рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2018 года, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4878 в размере 61 160 023 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:08:0008008:7785 в размере 39 934 827 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4880 в размере 8 467 277 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4881 в размере 15 563 725 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4882 в размере 12 860 316 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4883 в размере 2 522 025 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4884 в размере 2 468 670 рублей.

В настоящее судебное заседание представитель административных истцов явился, заявленные требования, изложенные в окончательной редакции, с учетом их уточнений, поддержал, настаивал на их удовлетворении.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании возражал против удовлетворения требований административного истца.

Административный ответчик – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенным 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 административных истцов Козорезова Н.В., Теплицкого А.А., Фролова В.И. и представителя административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Выслушав объяснения представителя административных истцов, представителя административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы, пояснения эксперта Беляевой Н.Б., изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административных истцов подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Частью 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с указанными положениями Правительством Москвы 21 декабря 2016 года принято постановление № 910-ПП «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП», в соответствии с пунктом 1 которого установлено, что с 1 января 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в городе Москве осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно части 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость – часть 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что административным истцам принадлежат на праве собственности объекты капитального строительства с кадастровыми номерами: 77:02:0017001:4878, 77:08:0008008:7785, 77:02:0017001:4880, 77:02:0017001:4881,

77:02:0017001:4882, 77:02:0017001:4883, 77:02:0017001:4884, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», в целях реализации приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 года № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году», пунктом 1 распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 утверждены результаты определения кадастровой стоимости помещений, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года установлена для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4878 в размере 118 853 514,43 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0008008:7785 в размере 54 238 439,17 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4880 в размере 13 825 165,25 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4881 в размере 24 548 390,05 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4882 в размере 20 505 384,74 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4883 в размере 4 131 340,24 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4884 в размере 3 537 279,36 рублей.

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости, которая подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 года.

Названные результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства затрагивают права и обязанности административных истцов, поскольку они являются плательщиками налога на имущество и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивают налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Оспаривая приведенную выше кадастровую стоимость, административные истцы представили в суд отчет об оценке рыночной стоимости от 19 апреля 2019 года № МЛ-051/19, подготовленный оценщиком ООО «Макслайн», в котором по состоянию на 1 января 2018 года, определена рыночная стоимость для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4878 в размере 76 670 250 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0008008:7785 в размере 40 032 863 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером

77:02:0017001:4880 в размере 8 777 480 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4881 в размере 14 603 429 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4882 в размере 13 331 465 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4883 в размере 2 710 162 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0017001:4884 в размере 2 261 950 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 20 августа 2019 года по ходатайству представителя административного ответчика назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Экспертиза-Н» Беляевой Н.Б.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 25 сентября 2019 года отчёт об оценке от 19 апреля 2019 года № МЛ-051/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилан», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчёте рыночная стоимость нежилых помещений не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года определена экспертом для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4878 в размере 61 160 023 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:08:0008008:7785 в размере 39 934 827 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4880 в размере 8 467 277 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4881 в размере 15 563 725 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4882 в размере 12 860 316 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4883 в размере 2 522 025 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4884 в размере 2 468 670 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.

Не доверять выводам эксперта Беляевой Н.Б. у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом, 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 Беляева Н.Б. 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 недвижимости, 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.

Письменный анализ на соответствие заключения судебной оценочной экспертизы требованиям нормативно-правовых документов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности, представленный стороной административного ответчика не подтверждает недостоверность проведенного экспертного исследования, поскольку данный анализ составлен лицом, не являющимся оценщиком либо экспертом, у лица, составившего данный анализ, отсутствуют специальные познания в области оценочной деятельности, изложенные ответчиком доводы не подтверждают наличие

ошибок в заключении эксперта, отражают лишь субъективное мнение их автора и о неправильности экспертного заключения не свидетельствуют.

При этом на представленные административным ответчиком возражения, эксперт в настоящем судебном заседании дал развернутые и полные пояснения, письменный текст, которых приобщен к материалам дела. Данные пояснения эксперта, которым суд доверяет, по причинам изложенным выше, полностью опровергают доводы административного ответчика о несоответствии заключения судебной оценочной экспертизы требованиям законодательства.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости объекта капитального строительства сторонами в суд не представлено.

В связи с отсутствием сомнений в обоснованности заключения эксперта определением суда отказано административному ответчику в назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы.

Выводы о величине рыночной стоимости нежилых помещений, содержащиеся в отчёте об оценке от 19 апреля 2019 года № МЛ-051/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, в связи с чем суд относится критически к названному отчету.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимости, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2018 года для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4878 в размере 61 160 023 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:08:0008008:7785 в размере 39 934 827 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4880 в размере 8 467 277 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4881 в размере 15 563 725 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4882 в размере 12 860 316 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4883 в размере 2 522 025 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4884 в размере 2 468 670 рублей.

С доводами, изложенными в письменных пояснениях, представителя Департамента городского имущества города Москвы о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, согласиться нельзя, поскольку такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Ссылки представителя 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.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения административного истца с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 17 июля 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Конструкторское бюро автоматизированных информационных систем и технологий» (ООО «КБ АИСТ»), акционерного общества «Альянс», ИП Козорезова Николая Владимировича, общества с ограниченной ответственностью «АНИМА ВОКС», Теплицкого Альберта Анатольевича, Фролова Владимира Ивановича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4878, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 61 160 023 (шестьдесят один миллион сто шестьдесят тысяч двадцать три) рублей.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:08:0008008:7785, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 39 934 827

(тридцать девять миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи восемьсот двадцать семь) рублей.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4880, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 8 467 277 (восемь миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч двести семьдесят семь) рублей.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4881, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 15 563 725 (пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи семьсот двадцать пять) рублей.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4882, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 12 860 316 (двенадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч триста шестнадцать) рублей.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4883, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 2 522 025 (два миллиона пятьсот двадцать две тысячи двадцать пять) рублей.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:02:0017001:4884, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д. 14, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 2 468 670 (два миллиона четыреста шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят) рублей.

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 17 июля 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Howard Russia
Trust II

Московского городского суда

Howard Russia
Trust II

Судья

Секретарь

04 сентября 2019 года

Howard Russia
Trust II

Казиков М.Ю.

Апелляционным определением от 9 июля 2020 года судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции решение Московского городского суда от 20 ноября 2019 года изменить.

Установить кадастровую стоимость нежилых помещений, равную рыночной, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Ботаническая, д.14, по состоянию на 1 января 2018 года в следующих размерах:

- с кадастровым номером 77:02:0017001:4878, в размере 72 168 827 руб.
- с кадастровым номером 77:08:0008008:7785, в размере 47 123 096 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4880, в размере 9 991 387 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4881, в размере 18 365 196 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4882, в размере 15 175 173 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4883, в размере 2 975 990 руб.
- с кадастровым номером 77:02:0017001:4884, в размере 2 913 031 руб.

В остальной части решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества – без удовлетворения.

Решение суда вступило в законную силу 9 июля 2020 года с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 9 июля 2020 года по делу 66а-1899/2020.

Судья 

Секретарь 

Howard Russia
Trust-Honesty-Success


Howard Russia
Trust-Honesty-Success


Howard Russia
Trust-Honesty-Success


Howard Russia
Trust-Honesty-Success


Howard Russia
Trust-Honesty-Success


Howard Russia
Trust-Honesty-Success

