

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

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Казакова М.Ю., при секретаре Тощакове В.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-3680/2019 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Кинокомпания «Парадиз Продакшнз» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

**У С Т А Н О В И Л:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002012:3431, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бахрушина, д. 25 (далее – нежилое помещение), установленной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 186 724 285 рублей. Просит установить кадастровую стоимость названного объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости, определённой в отчёте об оценке от 19 апреля 2019 года № МЛ-042/19, подготовленным оценщиком ООО «Максилан», по состоянию на 1 января 2018 года в размере 88 846 878 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что ему на праве собственности принадлежит названный выше объект капитального строительства. Несоответствие, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названного объекта капитального строительства, его рыночной стоимости, нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество организаций, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по указанному налогу.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости.

В настоящее судебное заседание представитель административного истца явился, заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости в соответствии с результатами проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.



Представитель 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 неявившегося представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца 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 ООО «Кинокомпания «Парадиз Продакшнз» является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002012:3431, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бахрушина, д. 25.

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 зданий, 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 для объекта капитального строительства установлена в размере 186 724 285 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 объекта капитального строительства затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку в соответствии с положениями абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», он является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Оспаривая приведенную выше кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке рыночной стоимости от 19 апреля 2019 года № МЛ-042/19, подготовленный оценщиком ООО «Макслайн», в котором по состоянию на 1 января 2018 года, определена рыночная стоимость для объекта капитального строительства в размере 88 846 878 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 по делу назначено проведение судебной оценочной экспертизы, производство которой поручено эксперту ООО «Ко-Инвест» Табаковой С.А.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 6 сентября 2019 года отчёт об оценке рыночной стоимости от 19 апреля 2019 года № МЛ-042/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилан», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчёте рыночная стоимость объекта капитального строительства не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года определена экспертом для объекта капитального строительства в размере 127 857 310 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 Табаковой С.А. 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 Табакова С.А. 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.

К представленному административным ответчиком анализу экспертного заключения суд относится критически, доводы которого нельзя признать состоятельными ввиду следующего. Возражая против результатов судебной экспертизы, сторона административного ответчика ссылается на то, что итоговая стоимость объекта исследования не соответствует среднему значению, представленному в анализе рынка; некорректно вычтен НДС из итоговой стоимости объекта исследования; необоснованно не применен сравнительный подход.

Между тем указанные доводы являются несостоятельными. Эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил ценообразующие факторы.

Стоимость объектов капитального строительства в сложившейся практике на открытом рынке включает в себя НДС. В связи с этим, в случаях, когда не указаны данные о наличии в стоимости НДС, эксперт исходил из допущения, что данная стоимость является типичной для рынка подобных объектов, а именно включает в себя НДС. При этом, как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации рыночная стоимость объекта недвижимости, устанавливаемая в качестве кадастровой, не должна содержать сведений о суммах НДС, в связи с чем эксперт обоснованно уменьшил цену объектов-аналогов на величину НДС.

На странице 60 заключения экспертом дан обоснованный отказ от применения сравнительного подхода. Так эксперт, по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости района расположения объекта исследования, пришел к обоснованному выводу о том, что не представляется возможным сделать однозначный вывод о рыночной стоимости исследуемого объекта, поскольку на рынке представлено недостаточное количество рыночных данных по ценам предложений к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с объектом исследования, в связи с чем сравнительный подход применен не был.

В целом, возражения на экспертное заключение, представленные стороной административных ответчиков, отражают лишь субъективное мнение их авторов, которые не были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, и о неправильности экспертного заключения не свидетельствуют.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости объектов 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 объектов капитального строительства, содержащиеся в отчёте об оценке рыночной стоимости от 19 апреля 2019 года № МЛ-042/19, подготовленном оценщиком ООО «Максилайн», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, 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, определённую по состоянию на 1 января 2018 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002012:3431 в размере 127 857 310 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 – 28 мая 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 «Кинокомпания «Парадиз Продакшнз» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0002012:3431, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бахрушина, д. 25, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 127 857 310 (сто двадцать семь миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч триста десять) 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 28 мая 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  
Московского городского суда

Казиков М.Ю.

Копия

Судья:			
Секретарь:			
19	09	20	год

Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Первого Апелляционного суда общей юрисдикции от 10 марта 2020 года решение Московского городского суда от 08 ноября 2019 года изменить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002012:3431, общей площадью 971,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бахрушина, д. 25, в размере равном его рыночной стоимости 150 871 626 руб.

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

Решение суда вступило в законную силу 10 марта 2020 года с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 10 марта 2020 года по делу 66а-662/2020.

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



