

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации**6 июля 2020 года****г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Полығы В.А.,
при секретаре Волковой А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску ООО «ПРАЙД М» об оспаривании кадастровой стоимости
нежилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ПРАЙД М» обратилось в Московский городской суд с административным
исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости
нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:07:0007002:12204;
77:07:0007002:12210; 77:07:0007002:12202; 77:07:0007002:12207; 77:07:0007002:12205;
77:07:0007002:12203; 77:07:0007002:12212; 77:07:0007002:12209; 77:07:0007002:12214;
77:07:0007002:12211; 77:07:0007002:12208; 77:07:0007002:12213; 77:07:0007002:11614;
77:07:0007002:12237; 77:07:0007002:12234; 77:07:0007002:12231; 77:07:0007002:12235;
77:07:0007002:12247; 77:07:0007002:12248; 77:07:0007002:12246; 77:07:0007002:12169;
77:07:0007002:12174; 77:07:0007002:12186; 77:07:0007002:12176; 77:07:0007002:12182;
77:07:0007002:12170; 77:07:0007002:12180; 77:07:0007002:12223; 77:07:0007002:12238;
77:07:0007002:12181; 77:07:0007002:12183; 77:07:0007002:12187; 77:07:0007002:12249;
77:07:0007002:12199; 77:07:0007002:12239; 77:07:0007002:12189; 77:07:0007002:12250;
77:07:0007002:12236; 77:07:0007002:12190; 77:07:0007002:12178; 77:07:0007002:12184;
77:07:0007002:12240; 77:07:0007002:12179; 77:07:0007002:12222; 77:07:0007002:12225;
77:07:0007002:12230; 77:07:0007002:12233; 77:07:0007002:12195; 77:07:0007002:12232;
77:07:0007002:12226; 77:07:0007002:12172; 77:07:0007002:12228; 77:07:0007002:12227;
77:07:0007002:12243; 77:07:0007002:12245; 77:07:0007002:12242; 77:07:0007002:12244;
77:07:0007002:12224; 77:07:0007002:12241; 77:07:0007002:12229; 77:07:0007002:12303;
77:07:0007002:12305; 77:07:0007002:12310; 77:07:0007002:12289; 77:07:0007002:12298;
77:07:0007002:12292; 77:07:0007002:12302; 77:07:0007002:12282; 77:07:0007002:12276;
77:07:0007002:12257; 77:07:0007002:12192; 77:07:0007002:12191; 77:07:0007002:12196.

В административном исковом заявлении общество просит установить по
состоянию на 1 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12204 в размере 377 744 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12210 – в размере 15 735 887 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12202 – в размере 1 029 020 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12207 – в размере 2 461 828 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12205 – в размере 351 690 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12203 – в размере 442 868 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12212 – в размере 1 237 427 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12209 – в размере 5 614 006 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12214 – в размере 1 354 655 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12211 – в размере 1 576 091 рубль; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12208 – в размере 21 429 391 рубль; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12213 – в размере 1 693 320 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:11614 – в размере 1 882 208 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12237 – в размере 6 791 823 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12234 – в размере 10 448 958 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12231 – в размере 5 858 087 рублей; помещения с
кадастровым номером 77:07:0007002:12235 – в размере 23 322 036 рублей; помещения с

кадастровым номером 77:07:0007002:12191 – в размере 256 666 рублей, помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12196 – в размере 256 666 рублей, то есть в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Содружество судебных экспертов».

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанных нежилых помещений, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 732 447 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12204; 26 435 880 рублей 15 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12210; 1 884 878 рублей 78 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12202; 4 291 400 рублей 93 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12207; 684 707 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12205; 851 008 рублей – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12203; 2 243 004 рублей 72 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12212; 9 338 521 рубль 82 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12209; 2 442 907 рублей 38 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12214; 2 817 890 рублей 47 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12211; 35 374 807 рублей 99 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12208; 3 015 172 рублей 94 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12213; 3 004 205 рублей 69 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:11614; 12 978 746 рублей 52 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12237; 19 484 634 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12234; 11 288 874 рублей 91 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12231; 44 494 496 рублей 93 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12235; 28 962 549 рублей 92 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12247; 37 577 512 рублей 70 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12248; 35 299 359 рублей 31 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12246; 34 090 829 рублей 64 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12169; 6 802 063 рублей 58 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12174; 24 820 474 рублей 41 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12186; 5 544 811 рублей 28 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12176; 6 280 073 рублей 38 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12182; 67 201 837 рублей 48 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12170; 6 802 063 рублей 58 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12180; 6 217 262 рублей 80 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12223; 19 406 422 рублей 15 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12238; 6 510 058 рублей 76 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12181; 6 530 941 рубль 87 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12183; 33 826 121 рубль 35 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12187; 64 240 025 рублей 67 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12249; 25 417 352 рублей 11 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12199; 46 908 931 рубль 79 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12239; 1 704 309 рублей 92 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12189; 37 502 337 рублей 35 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12250; 31 608 938 рублей 74 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12236; 34 053 021 рубль 32 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12190; 17 955 960 рублей 82 копеек – в отношении помещения с

кадастровым номером 77:07:0007002:12178; 26 320 695 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12184; 32 728 136 рублей 37 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12240; 35 337 084 рублей 45 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12179; 34 090 829 рублей 64 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12222; 17 995 252 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12225; 26 205 480 рублей 87 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12230; 32 747 086 рублей 31 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12233; 35 186 165 рублей 30 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12195; 17 916 663 рублей 80 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12232; 26 339 895 рублей 36 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12226; 32 728 136 рублей 37 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12172; 34 147 536 рублей 34 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12228; 35 223 898 рублей 85 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12227; 17 936 313 рублей 26 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12243; 26 474 268 рублей 87 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12245; 3 947 894 рублей 43 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12242; 32 822 876 рублей 96 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12244; 35 261 630 рублей 78 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12224; 30 810 769 рублей 25 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12241; 130 609 823 рублей 56 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12229; 4 098 391 рубль 20 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12303; 27 586 090 рублей 94 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12305; 113 910 456 рублей 38 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12310; 68 071 429 рублей 32 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12289; 79 648 759 рублей 36 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12298; 3 104 282 рублей 61 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12292; 2 975 575 рублей 76 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12302; 2 253 892 рублей 08 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12282; 4 081 322 рублей 61 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12276; 4 081 322 рублей 61 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12257; 4 011 039 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12192; 458 754 рублей 30 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12191; 458 754 рублей 30 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12196.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представитель административного истца ООО «Прайд М» по доверенности Зиненко А.И. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Кодзокова А.Б. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях, возражала относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовала о назначении повторной экспертизы.

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 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 принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:07:0007002:12204; 77:07:0007002:12210; 77:07:0007002:12202; 77:07:0007002:12207; 77:07:0007002:12205; 77:07:0007002:12203; 77:07:0007002:12212; 77:07:0007002:12209; 77:07:0007002:12214; 77:07:0007002:12211; 77:07:0007002:12208; 77:07:0007002:12213; 77:07:0007002:11614; 77:07:0007002:12237; 77:07:0007002:12234; 77:07:0007002:12231; 77:07:0007002:12235; 77:07:0007002:12247; 77:07:0007002:12248; 77:07:0007002:12246; 77:07:0007002:12169; 77:07:0007002:12174; 77:07:0007002:12186; 77:07:0007002:12176; 77:07:0007002:12182; 77:07:0007002:12170; 77:07:0007002:12180; 77:07:0007002:12223; 77:07:0007002:12238; 77:07:0007002:12181; 77:07:0007002:12183; 77:07:0007002:12187; 77:07:0007002:12249; 77:07:0007002:12199; 77:07:0007002:12239; 77:07:0007002:12189; 77:07:0007002:12250; 77:07:0007002:12236; 77:07:0007002:12190; 77:07:0007002:12178; 77:07:0007002:12184; 77:07:0007002:12240; 77:07:0007002:12179; 77:07:0007002:12222; 77:07:0007002:12225; 77:07:0007002:12230; 77:07:0007002:12233; 77:07:0007002:12195; 77:07:0007002:12232; 77:07:0007002:12226; 77:07:0007002:12172; 77:07:0007002:12228; 77:07:0007002:12227; 77:07:0007002:12243; 77:07:0007002:12245; 77:07:0007002:12242; 77:07:0007002:12244; 77:07:0007002:12224; 77:07:0007002:12241; 77:07:0007002:12229; 77:07:0007002:12303; 77:07:0007002:12305; 77:07:0007002:12310; 77:07:0007002:12289; 77:07:0007002:12298; 77:07:0007002:12292; 77:07:0007002:12302; 77:07:0007002:12282; 77:07:0007002:12276; 77:07:0007002:12257; 77:07:0007002:12192; 77:07:0007002:12191; 77:07:0007002:12196, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из ЕГРН (т. 1, л.д. 23-74).

По состоянию на 1 января 2018 года кадастровая стоимость в отношении спорных объектов установлена в размере 732 447 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12204; 26 435 880 рублей 15 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12210; 1 884 878 рублей 78 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12202; 4 291 400 рублей 93 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12207; 684 707 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12205; 851 008 рублей – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12203; 2 243 004 рублей 72 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12212; 9 338 521 рубль 82 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12209; 2 442 907 рублей 38 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12214; 2 817 890 рублей 47 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12211; 35 374 807 рублей 99 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12208; 3 015 172 рублей 94 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12213; 3 004 205 рублей 69 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:11614; 12 978 746 рублей 52 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12237; 19 484 634 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12234; 11 288 874 рублей 91 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12231; 44 494 496 рублей 93 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12235; 28 962 549 рублей 92 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12247; 37 577 512 рублей 70 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12248; 35 299 359 рублей 31 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12246; 34 090 829 рублей 64 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12169; 6 802 063 рублей 58 копеек – в

отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12174; 24 820 474 рублей 41 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12186; 5 544 811 рублей 28 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12176; 6 280 073 рублей 38 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12182; 67 201 837 рублей 48 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12170; 6 802 063 рублей 58 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12180; 6 217 262 рублей 80 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12223; 19 406 422 рублей 15 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12238; 6 510 058 рублей 76 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12181; 6 530 941 рубль 87 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12183; 33 826 121 рубль 35 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12187; 64 240 025 рублей 67 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12249; 25 417 352 рублей 11 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12199; 46 908 931 рубль 79 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12239; 1 704 309 рублей 92 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12189; 37 502 337 рублей 35 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12250; 31 608 938 рублей 74 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12236; 34 053 021 рубль 32 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12190; 17 955 960 рублей 82 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12178; 26 320 695 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12184; 32 728 136 рублей 37 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12240; 35 337 084 рублей 45 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12179; 34 090 829 рублей 64 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12222; 17 995 252 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12225; 26 205 480 рублей 87 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12230; 32 747 086 рублей 31 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12233; 35 186 165 рублей 30 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12195; 17 916 663 рублей 80 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12232; 26 339 895 рублей 36 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12226; 32 728 136 рублей 37 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12172; 34 147 536 рублей 34 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12228; 35 223 898 рублей 85 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12227; 17 936 313 рублей 26 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12243; 26 474 268 рублей 87 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12245; 3 947 894 рублей 43 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12242; 32 822 876 рублей 96 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12244; 35 261 630 рублей 78 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12224; 30 810 769 рублей 25 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12241; 130 609 823 рублей 56 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12229; 4 098 391 рубль 20 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12303; 27 586 090 рублей 94 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12305; 113 910 456 рублей 38 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12310; 68 071 429 рублей 32 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12289; 79 648 759 рублей 36 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12298; 3 104 282 рублей 61 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12292; 2 975 575 рублей 76 копеек – в

отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12302; 2 253 892 рублей 08 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12282; 4 081 322 рублей 61 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12276; 4 081 322 рублей 61 копейки – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12257; 4 011 039 рублей 90 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12192; 458 754 рублей 30 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12191; 458 754 рублей 30 копеек – в отношении помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12196 (выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости – т. 1, л.д. 75-147).

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 спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных нежилых помещений влияют на права и обязанности ООО «ПРАЙД М» как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 статьей 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 суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений, административный истец 23 августа 2019 года обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

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 «ПРАЙД М» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений был представлен отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Содружество судебных экспертов», в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12204 определена в размере 377 744 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12210 – в размере 15 735 887 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12202 – в размере 1 029 020 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12207 – в размере 2 461 828 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12205 – в размере 351 690 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12203 – в размере 442 868 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12212 – в размере 1 237 427 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12209 – в размере 5 614 006 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12214 – в размере 1 354 655 рублей; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12211 – в размере 1 576 091 рубль; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12208 – в размере 21 429 391 рубль;

помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12292 – в размере 1 948 749 рублей, помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12302 – в размере 1 863 191 рубль; помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12282 – в размере 1 387 888 рублей, помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12276 – в размере 2 604 668 рублей, помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12257 – в размере 2 604 668 рублей, помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12192 – в размере 2 557 137 рублей, помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12191 – в размере 256 666 рублей, помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12196 – в размере 256 666 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.

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 была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Де-Юре Реал Эстейт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

По состоянию на 1 января 2018 года действительная рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12204 определена экспертом в размере 354 124 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12210 – в размере 14 804 034 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12202 – в размере 964 676 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12207 – 2 307 891 рубль; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12205 – в размере 329 701 рубль; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12203 – 415 176 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12212 – в размере 1 160 053 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12209 – в размере 5 262 970 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12214 – в размере 1 269 950 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12211 – в размере 1 477 539 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12208 – в размере 20 160 378 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12213 – в размере 1 587 442 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:11614 – в размере 2 101 565 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12237 – в размере 7 314 434 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12234 – в размере 11 252 973 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12231 – в размере 6 308 848 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12235 – в размере 25 207 304 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12247 – в размере 15 989 205 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12248 – в размере 21 073 125 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12246 – в размере 19 721 139 рублей; нежилого помещения с

77:07:0007002:12282 – в размере 1 549 637 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12276 – в размере 2 908 225 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12257 – в размере 2 908 225 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12192 – в размере 2 855 153 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12191 – в размере 286 576 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12196 – в размере 286 576 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных нежилых помещений, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Содружество судебных экспертов», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов 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 нежилых помещений в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Содружество судебных экспертов», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости нежилых помещений, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения экспертом ООО «Де-Юре Реал Эстейт» Кулифеевой Д.Г. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Эксперт пояснил, что провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил предложения сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. Итоговая рыночная стоимость объектов, вопреки доводам административного ответчика, находится в пределах диапазона рыночных цен.

Эксперт указал, что стоимость объектов определяется исходя из цен аналогичных объектов, представленных на рынке, при этом анализ фактически заключенных договоров аренды не требуется. Равным образом не подлежат учету действующие договоры залога имущества при оценке рыночной стоимости.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

Не могут быть приняты во внимание иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Кулифеева Д.Г. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и

основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилых помещений в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых объектов сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы административного ответчика о том, что ООО «ПРАЙД М» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

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 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилых помещений должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2018 года.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 23 августа 2019 года.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12204, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 354 124 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12210 – в размере 14 804 034 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12202 – в размере 964 676 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12207 – 2 307 891 рубль; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12205 – в размере 329 701 рубль; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12203 – 415 176 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12212 – в размере 1 160 053 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12209 – в размере 5 262 970 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12214 – в размере 1 269 950 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12211 – в размере 1 477 539 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12208 – в размере 20 160 378 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12213 – в размере 1 587 442 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:11614 – в размере 2 101 565 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12237 – в размере 7 314 434 рублей;

кадастровым номером 77:07:0007002:12305 – в размере 15 184 718 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12310 – в размере 58 752 679 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12289 – в размере 46 378 786 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12298 – в размере 54 782 477 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12292 – в размере 2 175 863 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12302 – в размере 2 080 335 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12282 – в размере 1 549 637 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12276 – в размере 2 908 225 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12257 – в размере 2 908 225 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12192 – в размере 2 855 153 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12191 – в размере 286 576 рублей; нежилого помещения с кадастровым номером 77:07:0007002:12196 – в размере 286 576 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 23 августа 2019 года.

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

**Судья
Московского городского суда**

подпись

В.А. Польша

