

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

24 мая 2018 г.

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Футерко И.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-1273/2018 по административному исковому заявлению Ярмолинской Полины Игоревны, действующей в интересах несовершеннолетнего Катаняна Александра Викторовича, 25 июля 2007 года рождения, Кудиновой Ольги Ивановны, Кудинова Арсения Александровича об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административные истцы обратились в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами: 77:01:0001033:2685, 77:01:0001038:2165, 77:01:0001038:1993, 77:01:0001038:2164, расположенных в здании по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 16 , установленной в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г.» по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685 в размере 140 793 850,53 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165 в размере 111 285 588,91 рубля, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993 в размере 120 593 253,37 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164 в размере 12 711 936,20 рубля. Административные истцы просят установить кадастровую стоимость нежилых помещений равной рыночной, определённой в соответствии с отчётом об оценке от 7 ноября 2017 года № ОО2017А-159, подготовленный ООО «Новые горизонты», по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685 в размере 53 363 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165 в размере 41 644 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993 в размере 45 324 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164 в размере 4 897 000 рублей.

В обоснование своих требований административные истцы ссылаются на то, что несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений 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 выводами, проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, административные истцы уточнили свои требования и просили установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685 в размере 92 119 928 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165 в размере 71 924 566 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993 в размере 78 268 668 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164 в размере 9 011 730 рублей.

В настоящем судебном заседании представитель административных истцов заявленные требования поддержал.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, представляющий также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, возражал против удовлетворения административного искового заявления.

Административные истцы, представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещёнными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся указанных лиц.

Выслушав объяснения представителя административных истцов, объяснения представителя административного ответчика Правительства Москвы, представляющего также интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административных истцов подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 24<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24<sup>18</sup> Федерального закона от 29

июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ юридические и физические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Как установлено судом и следует из материалов дела Катаняну А.В., 25 июля 2007 года рождения, законным представителем которого является Ярмолинская П.И., принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001033:2685.

Кудинова О.И. является собственником нежилых помещений с кадастровыми номерами: 77:01:0001038:2165, 77:01:0001038:1993.

Кудинов А.А. является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164.

Указанные нежилые помещения, расположены в здании по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 16.

По итогам государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 790-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве» кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2016 года установлена для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685 в размере 140 793 850,53 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165 в размере 111 285 588,91 рубля, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993 в размере 120 593 253,37 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164 в размере 12 711 936,20 рублей.

В соответствии со статьёй 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года, утверждён Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость. В названный Перечень в качестве объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, включено здание, в котором расположены нежилые помещения, принадлежащие административным истцам.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилых помещений затрагивают права и обязанности административных истцов. Принадлежащие административным истцам нежилые помещения являются объектами налогообложения по налогу на имущество с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, административные истцы представили в суд отчёт об оценке рыночной стоимости от 7 ноября 2017 года № ОО2017А-159, подготовленный ООО «Новые горизонты», в котором определена рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685 в размере 53 363 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165 в размере 41 644 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993 в размере 45 324 000 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164 в размере 4 897 000 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 14 февраля 2018 года по ходатайству представителя административных истцов назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Вердикт-оценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 30 марта 2018 года отчёт об оценке от 7 ноября 2017 года № ОО2017А-159, подготовленный ООО «Новые горизонты», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая в отчёте рыночная стоимость объектов оценки не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года определена экспертом для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685 в размере 92 119 928 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165 в размере 71 924 566 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993 в размере 78 268 668 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164 в размере 9 011 730 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 ООО «Вердикт-оценка» 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 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, 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.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости нежилых помещений сторонами в суд не представлено, ходатайств о проведении повторной судебной оценочной экспертизы не заявлено.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы, и установить кадастровую стоимость равной рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685 в размере 92 119 928 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165 в размере 71 924 566

рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993 в размере 78 268 668 рублей, для нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164 в размере 9 011 730 рублей.

Ссылки представителя Правительства Москвы и 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 существование 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.

Поскольку административные истцы с настоящим административным исковым заявлением обратились в суд 25 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24<sup>20</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, то есть с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

В соответствии с положениями части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, пункта 1 части 5 статьи 8, пункта 5 части 2 и пункта 6 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых помещений.

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

## РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Ярмолинской Полины Игоревны, действующей в интересах несовершеннолетнего Катаняна Александра Викторовича, 25 июля 2007 года рождения, Кудиновой Ольги Ивановны,

Кудинова Арсения Александровича об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2685, расположенного по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 16, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 92 119 928 (девяносто два миллиона сто девятнадцать тысяч девятьсот двадцать восемь) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2165, расположенного по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 16, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 71 924 566 (семьдесят один миллион девятьсот двадцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят шесть) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:1993, расположенного по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 16, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 78 268 668 (семьдесят восемь миллионов двести шестьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001038:2164, расположенного по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 16, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 9 011 730 (девять миллионов одиннадцать тысяч семьсот тридцать) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 25 декабря 2017 года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья  
Московского городского суда

М.Ю. Казаков





пр  
печ  
под