

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 октября 2017 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,
при секретаре Кривич Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-807/2017 по
административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью
«Туристско-гостиничный комплекс «АЛЬФА» к Правительству Москвы, Управлению
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об
установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, равной их
рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Туристско-гостиничный комплекс
«АЛЬФА» обратилось 19 мая 2017 г. в Московский городской суд с административным
исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении
кадастровой стоимости:

- нежилого здания площадью 55259,1 кв.м. с кадастровым номером
77:03:0005001:9465 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71, корп. А, равной его
рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 2648814000 руб.;

- земельного участка площадью 13067 кв.м. с кадастровым номером
77:03:0005001:69 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, вл.71, равной его рыночной
стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 349876000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является
собственником указанного нежилого здания и арендатором земельного участка, не
согласен с их кадастровой стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считает её
завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и
затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организаций и
плательщика арендной платы. Согласно отчету об оценке от 31 марта 2017 г. №ОО2017А-
45, подготовленному оценщиком общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ
ГОРИЗОНТЫ», рыночная стоимость нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г.
составляет 2648814000 руб., рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1
января 2016 г. составляет 349876000 руб. Однако решением комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по
городу Москве от 25 апреля 2017 г. №51-5571/2017 административному истцу отказано в
удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости
нежилого здания и земельного участка по основанию установления рыночной стоимости
объекта недвижимости. С учетом изложенного административный истец полагает, что его
права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости нежилого
здания и земельного участка, равной их рыночной стоимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной
ответственностью «Туристско-гостиничный комплекс «АЛЬФА» подало дополнительное
(уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить
кадастровую стоимость:

- нежилого здания площадью 55259,1 кв.м. с кадастровым номером
77:03:0005001:9465 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71, корп. А, равной его
рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 2851383000 руб.;

- земельного участка площадью 13067 кв.м. с кадастровым номером
77:03:0005001:69 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, вл.71, равной его рыночной
стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 374342000 руб.

В судебном заседании представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью «Туристско-гостиничный комплекс «АЛЬФА» - Абрамов С.В., действующий по доверенности, поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представители административных ответчиков Правительства Москвы, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и заинтересованных лиц Департамента городского имущества города Москвы, Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных лиц, участвующих в деле, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителя административного истца, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных административных исковых требований по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом:

- нежилое здание площадью 55259,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:9465 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71, корп. А, принадлежит на праве собственности административному истцу, что подтверждается свидетельством о праве собственности (л.д.9 том 1);

- земельный участок площадью 13067 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:69 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, вл.71, находится в пользовании административного истца на основании договора аренды земельного участка от 18 июля 2002 г. №М-03-021379 (л.д.10-23 том 1).

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ, статей 65, 66 Земельного кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорного нежилого здания и плательщиком арендной платы за пользование земельным участком. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьёй 65 и пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ налоговая база в отношении нежилого здания и арендная плата за спорный земельный участок определяются исходя из их кадастровой стоимости по состоянию на 1 января года налогового периода.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» утверждена кадастровая стоимость спорного нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 4847890237 руб. 05 коп. (л.д.24 том 1).

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» утверждена кадастровая стоимость спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 718143111 руб. 51 коп. (л.д.25 том 1).

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимого имущества и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 6 апреля 2017 г. заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 25 апреля 2017 г. №51-5571/2017 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре

результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д27-29 том 1).

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. При этом в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

На основании изложенного суд считает обоснованными доводы административного истца о том, что утвержденные постановлениями Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №790-ПП, №791-ПП результаты определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости напрямую затрагивают его права и обязанности, поскольку административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении спорного нежилого здания и плательщиком арендной платы за земельный участок, которые исчисляются исходя кадастровой стоимости данных объектов недвижимости по состоянию на 1 января года налогового периода. При этом суд учитывает Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 3 июля 2014 г. №1555-О, согласно которому налогоплательщик не лишен права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном её рыночной стоимости, также как и права оспаривать в целях защиты своих интересов недостоверные результаты определения кадастровой стоимости недвижимого имущества, ему принадлежащего.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение административного истца в суд с настоящим административным иском является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден. Доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у административного истца права на обращение в суд с настоящим административным иском основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования об установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ, статьями 11, 12, 24.18 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ законодатель, при введении государственной кадастровой оценки объекта оценки для целей налогообложения, предусматривает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и

принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 г. При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимого имущества, административный истец представил суду отчет об оценке от 31 марта 2017 г. №ОО2017А-45, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», согласно данному отчету рыночная стоимость спорного нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 2648814000 руб., рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 349876000 руб. (л.д.30-275 том 1).

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 7 июня 2017 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза. По заключению оценочной судебной экспертизы от 27 сентября 2017 г. №2017-01/444, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В.:

- отчет об оценке от 31 марта 2017 г. №ОО2017А-45, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания площадью 55259,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:9465 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71, корп. А, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 2851383000 руб.;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 13067 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:69 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, вл.71, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 374342000 руб. (л.д.3-181 том 2).

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая значительное расхождение между кадастровой стоимостью спорных объектов недвижимости и их рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, административный истец подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорных нежилого здания и земельного участка, в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Административные ответчики и заинтересованные лица не направили в суд своих представителей, не предоставили возражения на заключение оценочной судебной экспертизы и не привели конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства, в том числе требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки

принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 г. При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимого имущества, административный истец представил суду отчет об оценке от 31 марта 2017 г. №ОО2017А-45, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», согласно данному отчету рыночная стоимость спорного нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 2648814000 руб., рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 349876000 руб. (л.д.30-275 том 1).

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 7 июня 2017 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза. По заключению оценочной судебной экспертизы от 27 сентября 2017 г. №2017-01/444, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В.:

- отчет об оценке от 31 марта 2017 г. №ОО2017А-45, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания площадью 55259,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:9465 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71, корп. А, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 2851383000 руб.;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 13067 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:69 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, вл.71, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 374342000 руб. (л.д.3-181 том 2).

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая значительное расхождение между кадастровой стоимостью спорных объектов недвижимости и их рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, административный истец подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорных нежилого здания и земельного участка, в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Административные ответчики и заинтересованные лица не направили в суд своих представителей, не предоставили возражения на заключение оценочной судебной экспертизы и не привели конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства, в том числе требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы административные ответчики суду не заявили. Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 27 сентября 2017 г. №2017-01/444, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Из содержания оценочной судебной экспертизы усматривается, что экспертом непосредственно производился осмотр объектов оценки, в заключении приведено

описание объектов оценки, их основные количественные и качественные характеристики. Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился экспертом с использованием сравнительного и доходного подходов и наглядно приведен в заключении. На основании полученных результатов экспертом определено итоговое значение величин рыночной стоимости спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 г.

Оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объекта оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы от 27 сентября 2017 г. №2017-01/444 соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является оценщиком, в 2009 г. окончил Международную академию оценки и консалтинга г.Москвы присуждена квалификация «Экономист» по специальности «Финансы и кредит», что подтверждается дипломом ВСА 0933709 от 3 июля 2009 г., регистрационный номер 309; в период с 16 апреля 2013 г. по 20 мая 2013 г. прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность», подтверждается свидетельством о повышении квалификации регистрационный номер 0179; имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом к оценке эксперту СПО №000499-001 от 31 мая 2016 г.; является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» и включен в реестр оценщиков 21 марта 2011 г. за регистрационным номером 1073.77, что подтверждается свидетельством от 21 марта 2011 г. №01073; работает в обществе с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса», стаж работы в оценочной деятельности - 8 лет; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 27 сентября 2017 г. №2017-01/444 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 31 марта 2017 г. №002017А-45, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», требованиям законодательства об оценочной деятельности и

требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного нежилого здания по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 2851383000 руб. и земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 374342000 руб., положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости:

- нежилого здания площадью 55259,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:9465 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71, корп. А, в размере его рыночной стоимости, равной 2851383000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.;

- земельного участка площадью 13067 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:69 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, вл.71, в размере его рыночной стоимости, равной 374342000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве является 6 апреля 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого здания и земельного участка для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Туристско-гостиничный комплекс «АЛЬФА» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 55259,1 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:9465 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71, корп. А, в размере его рыночной стоимости, равной 2851383000 (два миллиарда восемьсот пятьдесят один миллион триста восемьдесят три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 13067 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0005001:69 по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, вл.71, в размере его рыночной стоимости, равной 374342000 (триста семьдесят четыре миллиона триста сорок две тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Туристско-гостиничный комплекс «АЛЬФА» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 6 апреля 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0005001:9465 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0005001:69 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данных объектов недвижимого имущества, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0005001:9465 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0005001:69 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского
городского суда

подпись

Н.Ю. Севастьянова

КОПИЯ
Судья: _____
Секретарь: _____
« 5 » апреля 2017 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
« 31 » марта 2017 года
Подлинный документ находится в деле
А-802/2017 находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
« 05 » апреля 2017 года