

**РЕШЕНИЕ**  
**именем Российской Федерации**

г. Москва

13 сентября 2017 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Уголковой М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-893/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Концептуальная система фондов» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года,

**у с т а н о в и л :**

общество с ограниченной ответственности «Концептуальная система фондов» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилого здания площадью 4 366,6 кв.м с кадастровым номером 77:09:0004014:1128, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 56, в размере 329 070 000 руб., ссылаясь на то, что является собственником нежилого здания и считает, что его кадастровая стоимость, значительно превышает рыночную стоимость, чем нарушаются права истца как плательщика налога на имущество. В подтверждение рыночной стоимости административным истцом представлен отчет об оценке, подготовленный ООО «Новые горизонты».

В ходе рассмотрения дела представителем административного истца заявленные требования уточнены, на основании судебной экспертизы истец просит установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилого здания площадью 4 366,6 кв.м с кадастровым номером 77:09:0004014:1128, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 56, в размере 354 036 600 руб.

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Абрамов С.В. заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Агафонова С.С. возражала против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебной экспертизы не представила.

Представители заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения заинтересованных лиц о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суд или комиссию.

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности, в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственную кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Исходя из того, что административный истец является собственником указанного нежилого здания и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ 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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона 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, перечисленные в названной статье.

В пункте 3 статьи 424 ГК РФ дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания площадью 4 366,6 кв.м с кадастровым номером 77:09:0004014:1128, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 56.

Кадастровая стоимость указанных помещений на 01.01.2016 установлена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2014 постановлением Правительства Москвы №790-ПП от 29.11.2016 «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года» и составила 648 662 840,27 руб.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости общество с ограниченной ответственностью обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве 15 марта 2017 года. Решением Комиссии от 4 апреля 2017 года обществу было отказано в удовлетворении данного заявления.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, ООО «Концептуальная система фондов» представило в суд отчет об оценке, подготовленный ООО «Новые горизонты», в котором по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого здания площадью 4 366,6 кв.м с кадастровым номером 77:09:0004014:1128, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 56, составила 329 070 000 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по ходатайству административного истца определением суда от 11 июля 2017 года по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года, а также поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Городская коллегия оценщиков».

Согласно выводам судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке №ОО2017А-37 от 10 марта 2017 года, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Новые горизонты», не соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость нежилого здания площадью 4 366,6 кв.м с кадастровым номером 77:09:0004014:1128, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 56, определена в размере 354 036 600 (триста пятьдесят четыре миллиона тридцать шесть тысяч шестьсот) руб..

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ следует, что в заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень

и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что заключение отвечает требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки в части, подлежащей применению при производстве судебных экспертиз, требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В заключении судебной экспертизы подробно описан объект исследования, приведены его общие характеристики, анализ местоположения и рынка исследуемого объекта.

Расчет рыночной стоимости полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного, доходного затратного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В заключении судебной экспертизы даны ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах соответствующей специальности.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражениях относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизе либо неверном применении методов или методик экспертизы административными ответчиками не представлено.

Исходя из того, правильность заключения судебной экспертизы, которой установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, административными ответчиками не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости, что действительно могло бы поставить под сомнение ее достоверность, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания сторонами не представлено, суд не находит оснований сомневаться в правильности выводов экспертов, проводивших экспертизу, в связи с чем, с учетом изложенного выше, устанавливает по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилого здания на основании выводов судебной оценочной экспертизы ООО «Городская коллегия оценщиков».

В соответствии с правилами статьи 24.20 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, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости

кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 01 января 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**р е ш и л :**

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Концептуальная система фондов» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по городу Москве об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости рыночном размере по состоянию на 1 января 2016 года удовлетворить.

Установить по состоянию 1 января 2016 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилого здания площадью 4 366,6 кв.м с кадастровым номером 77:09:0004014:1128, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 56, в размере 354 036 600 (триста пятьдесят четыре миллиона тридцать шесть тысяч шестьсот) руб. на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Концептуальная система фондов» с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости является 15 марта 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания кадастровым номером 77:09:0004014:1128, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 56, в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда



*Т.Д. Михалева*  
Т.Д. Михалева