

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**27 апреля 2018 года**

**г. Москва**

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Баталовой И.С.  
при секретаре Травиной А.О.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
№ 3А-680/2018 по административному исковому заявлению ООО «Светлый  
путь» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил, с учетом уточнения, установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость объектов недвижимости:

- здания с кадастровым номером 77:01:0002015:1014 по адресу Москва, ул. Якиманка Большая, д.1 в размере 984 705 000 руб.,
- здания с кадастровым номером 77:01:0004011:1097 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская в размере 135 425 000 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 по адресу Москва, пер. Ветошный, д. 9 в размере 16 324 000 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2261 по адресу Москва, пер. Ветошный, д. 9 в размере 936 604 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр. 1 в размере 88 874 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр. 1 в размере 61 793 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр. 1 в размере 61 298 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4835 по адресу Москва, наб. Садовническая, д.9 в размере 173 993 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4837 по адресу Москва, наб. Садовническая, д.9 в размере 235 363 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником указанных объектов недвижимости. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, налоговая база по которому исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов.

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП утверждена кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости:

- здания с кадастровым номером 77:01:0002015:1014 в размере 2 070 084 625,95 руб.,
- здания с кадастровым номером 77:01:0004011:1097 в размере 228 726 357,83 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 в размере 28 941 428,56 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2261 в размере 1 208 343 860,57 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 в размере 196 924 114,55 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 в размере 132 120 570,12 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 в размере 131 114 335,41 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4835 в размере 309 500 839,06 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4837 в размере 433 417 423,68 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился к индивидуальному предпринимателю Чербановой Ю.Н. за составлением отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Согласно отчету об оценке № 2017-49/09 от 30.08.2017 г: рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0002015:1014 составляет 839 572 740 руб. без учета НДС и 990 695 833 руб. с учетом НДС.

Согласно отчету об оценке № 2017-47/09 от 30.08.2017 г. рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0004011:1097 составляет 117 056 865 руб. без учета НДС и 138 127 101 руб. с учетом НДС.

Согласно отчету об оценке № 2017-48/09 от 30.08.2017 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 составляет 80 394 280 руб. без учета НДС и 94 865 251 руб. с учетом НДС.; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 составляет 54 104 271 руб. без учета НДС и 63 843 040 руб. с учетом НДС.; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 составляет 53 694 244 руб. без учета НДС и 63 359 208 руб. с учетом НДС.

Согласно отчету об оценке № 2017-48/09 от 30.08.2017 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 составляет 80 394 280 руб. без учета НДС и 94 865 251 руб. с учетом НДС.; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 составляет 54 104 271 руб. без учета НДС и 63 843 040 руб. с учетом НДС.; рыночная стоимость нежилого

помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 составляет 53 694 244 руб. без учета НДС и 63 359 208 руб. с учетом НДС.

Согласно отчету об оценке № 2017-45/09 от 30.08.2017 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4835 составляет 139 196 072 руб. без учета НДС и 164 251 365 руб. с учетом НДС.; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4837 составляет 199 449 432 руб. без учета НДС и 235 350 330 руб. с учетом НДС.

Согласно отчету об оценке № 2017-44/09 от 30.08.2017 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 составляет 15 492 384 руб. без учета НДС и 18 281 013 руб. с учетом НДС.; рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 составляет 792 627 891 руб. без учета НДС и 935 300 911 руб. с учетом НДС.

Решениями Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 12.10.2017 и 17.10.2017 г. заявления истца о пересмотре кадастровой стоимости были отклонены, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объектов по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений. Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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. 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.

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.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат объекты недвижимости:

- здание с кадастровым номером 77:01:0002015:1014 по адресу Москва, ул. Якиманка Большая, д.1,
- здание с кадастровым номером 77:01:0004011:1097 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская,
- помещение с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 по адресу Москва, пер. Ветошный, д. 9,
- помещение с кадастровым номером 77:01:0001009:2261 по адресу Москва, пер. Ветошный, д. 9,
- помещение с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр. 1,
- помещение с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр. 1,
- помещение с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 по адресу Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр. 1,
- помещение с кадастровым номером 77:01:0002014:4835 по адресу Москва, наб. Садовническая, д.9,
- помещение с кадастровым номером 77:01:0002014:4837 по адресу Москва, наб. Садовническая, д.9.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП утверждена кадастровая стоимость в отношении:

- здания с кадастровым номером 77:01:0002015:1014 в размере 2 070 084 625,95 руб.,
- здания с кадастровым номером 77:01:0004011:1097 в размере 228 726 357,83 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 в размере 28 941 428,56 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2261 в размере 1 208 343 860,57 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 в размере 196 924 114,55 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 в размере 132 120 570,12 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 в размере 131 114 335,41 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4835 в размере 309 500 839,06 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4837 в размере 433 417 423,68 руб.

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года N 64 "О налоге на имущество организаций" является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорных объектов

недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчеты об оценке, составленные индивидуальным предпринимателем Чернобровиной Ю.Н., в которых определена рыночная стоимость объектов недвижимости.

Данные отчеты об оценке представлялись административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решениями Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 12.10.2017 и 17.10.2017 г. заявления истца о пересмотре кадастровой стоимости были отклонены.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленных отчетов об оценке требованиям законодательства.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 14 февраля 2018 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам АНО «Независимый центр экспертиз и консалтинговых услуг «ЭкспертКонсалтЦентр».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчеты об оценке, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности.

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость установлена в отношении:

- здания с кадастровым номером 77:01:0002015:1014 в размере 984 705 000 руб.,
- здания с кадастровым номером 77:01:0004011:1097 в размере 135 425 000 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 в размере 16 234 000 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2261 в размере 936 604 000 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 в размере 88 874 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 в размере 61 793 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 в размере 61 298 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4835 в размере 173 993 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4837 в размере 235 363 000 руб.

В заключении эксперта рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016г., так как на указанную дату были определены кадастровые стоимости объектов согласно выпискам о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали.

О проведении дополнительной, повторной экспертизы стороны не просили, замечаний, дополнений к экспертному заключению не представили.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также подлежат отклонению и доводы административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилых помещений должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта, в связи с чем административное исковое заявление подлежит удовлетворению частично.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 03 октября 2017 г.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости подано 01 ноября 2017 года, то 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или 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 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости

соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01 января 2016г. кадастровую стоимость нежилых помещений по адресу: г. Москва, проспект 60-летия Октября, дом 10а в следующем размере:

- здания с кадастровым номером 77:01:0002015:1014 по адресу: г. Москва, ул. Б. Якиманка, д.1 в размере 984 705 000 руб.,
- здания с кадастровым номером 77:01:0004011:1097 по адресу: г. Москва ул. 1-я Тверская-Ямская д. 16/23, стр. 2 в размере 135 425 000 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2260 по адресу: г. Москва пер. Ветошный, дом 9 в размере 16 234 000 руб.,
- помещения с кадастровым номером 77:01:0001009:2261 по адресу: г. Москва пер. Ветошный, дом 9 в размере 936 604 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5569 по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23 стр.1 в размере 88 874 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5570 по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23 стр.1 в размере 61 793 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0004011:5571 по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23 стр.1 в размере 61 298 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4835 по адресу: г. Москва, наб. Садовническая, дом 9 в размере 173 993 000 руб.
- помещения с кадастровым номером 77:01:0002014:4837 по адресу: г. Москва, наб. Садовническая, дом 9 в размере 235 363 000 руб.

Кадастровая стоимость установлена на период с 01 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 03 октября 2017 года. Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости.

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

Судья *27.06*  
Московского городского суда  
Секретарь: *В*  
«В» 27 2018 года

ОГРН 10377180  
КОПИЯ БЕРНА  
Судья \_\_\_\_\_ И.С. Баталова  
Секретарь \_\_\_\_\_  
«*29.07*» 20 *18* года