

## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

28 декабря 2017 г.

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Орлове А.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-2408/2017 по административному исковому заявлению акционерного общества «Мадекс» об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства равной его рыночной стоимости,

### У С Т А Н О В И Л:

Акционерное общество «Мадекс» (далее АО «Мадекс») обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0012006:4867, площадью 9 446,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Рябиновая, д. 41, корп. 1, стр. 6 (далее – здание), определённой 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 в размере 1 207 744 787,09 рублей.

В обоснование своих требований АО «Мадекс» указывает, что является собственником названного выше нежилого здания, несоответствие его кадастровой и рыночной стоимостей, учитывая порядок исчисления налога на имущество организаций, нарушает права административного истца как плательщика указанного налога.

В подтверждение своих требований АО «Мадекс» представлен отчёт об оценке от 30 июня 2017 года № ОЭ2017-03, составленный ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», согласно которому рыночная стоимость здания определена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 703 827 000 рублей.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости названного объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости.

Представитель административного истца АО «Мадекс» в судебное заседание не явился, извещён надлежащим образом, в материалы дела представил заявление об уточнении исковых требований, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного нежилого помещения в размере его рыночной стоимости, определённой по результатам судебной оценочной экспертизы, а также заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представители административного ответчика Правительства Москвы, заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы



в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, в письменных объяснениях требования административного истца не признавали.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещённым надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, об отложении слушания дела не просил.

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

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования АО «Мадекс» 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 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.

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 лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Как установлено судом и следует из материалов дела АО «Мадекс» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0012006:4867, площадью 9 446,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Рябиновая, д. 41, корп. 1, стр. 6.

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 для нежилого здания установлена в размере 1 207 744 787,09 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, принадлежащее административному истцу.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания затрагивают права и обязанности административного истца. Принадлежащее АО «Мадекс» нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как его кадастровая стоимость.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 27 июля 2017 года № 51-14887/2017 отклонено заявление АО «Мадекс» от 10 июля 2017 года о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, АО «Мадекс» представило в суд отчёт об оценке рыночной стоимости от 30 июня 2017 года № ОЭ2017-03, составленный ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», согласно которому рыночная стоимость здания определена по состоянию на 1 января 2016 года в размере 703 827 000 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 25 октября 2017 года по ходатайству представителя административного истца назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Союза Финансово-экономических судебных экспертов Ершову В.А.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 11 декабря 2017 года № 85/ЗЭ/2017 отчёт об оценке от 30 июня 2017 года № ОЭ2017-03, составленный ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определённая в



отчёте, не подтверждается. Рыночная стоимость нежилого здания определена экспертом по состоянию на 1 января 2016 года в размере 775 582 000 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 Ершова В.А. 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 (23 года), 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, обоснованно выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обоснованно по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.



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

Выводы о величине рыночной стоимости нежилого здания, содержащиеся в отчёте об оценке от 30 июня 2017 года № ОЭ2017-03, составленном ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, которому суд доверяет, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость нежилого здания равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года в размере 775 582 000 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 существо 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 АО «Мадекс» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 10 июля 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 нежилого здания.

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

**РЕШИЛ:**

Административное исковое заявление акционерного общества «Мадекс» об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0012006:4867, площадью 9 446,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Рябиновая, д. 41, корп. 1, стр. 6, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 775 582 000 (семьсот семьдесят пять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 10 июля 2017 года.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, 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.

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

*Подпись*

М.Ю. Казаков

КОПИЯ ВЕРНА

Судья: *[Подпись]*

Секретарь: *[Подпись]*

«31» *августа* 2018 года