

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

13 сентября 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
судьи Басырова И.И.  
при секретаре Кахно М.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-2213/2019 по административному иску АО «Торговая фирма «Сокольники» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

АО «Торговая фирма «Сокольники» обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором просило установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003006:5429 в размере рыночной стоимости равной 697 048 857 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003005:6342 в размере рыночной стоимости равной 765 117 804 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что истец является собственником нежилых помещений, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов равной их рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

В подтверждение своих требований истцом представлен отчет об оценке рыночной стоимости.

Представитель административного истца в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях на иск.

Иные лица, участвующие в деле, извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Исследовав материалы дела, Московский городской суд приходит к следующим выводам.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС 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, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность

доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости равной его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как следует из представленных документов, АО «Торговая фирма «Сокольники» на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:03:0003006:5429, 77:03:0003005:6342.

Из положений абзац 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункт 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», Постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости помещений затрагивают права и обязанности истца; принадлежащие данному обществу помещению является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость нежилого помещения.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

Кадастровая стоимость указанных нежилых помещений определена по состоянию на 01.01.2018 г.

Результаты определения кадастровой стоимости помещений просит пересмотреть административный истец.

Согласно п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Следовательно, административный истец, являясь собственником объектов недвижимости, имеет законный интерес в установлении их кадастровой стоимости в размере действительной рыночной стоимости.

Доводы ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости объектов недвижимости и внесения ее в Единый государственный реестр недвижимости в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а 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 ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета 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, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, истец представил отчет об оценке составленный ООО «Максилан».

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, составленному ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» отчёт, в отчете допущены технические и методологические ошибки; по состоянию на 01.01.2018 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003005:6342 определена в

размере 1 066 516 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003006:5429 определена в размере 1 155 761 000 рублей.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца настаивал на удовлетворении первоначальных исковых требований и представил возражения на заключение эксперта.

В соответствии с разъяснениями, изложенными 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. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, установлено, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.

Письменный анализ на соответствие заключения судебной оценочной экспертизы требованиям нормативно-правовых документов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности, представленный стороной административного истца и стороной административного ответчика, не подтверждает недостоверность проведенного экспертного исследования, поскольку данный анализ составлен лицом, не являющимся оценщиком либо экспертом, у лица, составившего данный анализ, отсутствуют специальные познания в области оценочной деятельности, изложенные истцом доводы не подтверждают наличие ошибок в заключении экспертизы.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения суда.

Соответственно, исковые требования ЗАО «Джорджия» об установлении по состоянию на 01 января 2018 года кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003006:5429 в размере рыночной стоимости равной 697 048 857 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003005:6342 в размере рыночной стоимости равной 765 117 804 рублей, подлежат отклонению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений равным значению, указанному в заключении судебной оценочной экспертизы.

На основании положений ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Датой подачи заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной следует считать дату его обращения в суд, то есть 29 марта 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Вступившее в законную силу решение суда является актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра в порядке ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 N 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 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

### **Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении административного иска АО «Торговая фирма «Сокольники» об установлении по состоянию на 01 января 2018 года кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003006:5429 в

размере рыночной стоимости равной 697 048 857 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003005:6342 в размере рыночной стоимости равной 765 117 804 рублей, отказать.

Установить кадастровую стоимость по состоянию на 01 января 2018 года нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003006:5429, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Русаковская, д. 22 в размере его рыночной стоимости равной 1 155 761 000 (один миллиард сто пятьдесят пять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.

Установить кадастровую стоимость по состоянию на 01 января 2018 года нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003005:6342, расположенного по адресу: г. Москва, пл. Сокольническая, д. 4, корп. 1-2 в размере его рыночной стоимости равной 1 066 516 000 (один миллиард шестьдесят шесть миллионов пятьсот шестнадцать тысяч) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 29 марта 2019 года.

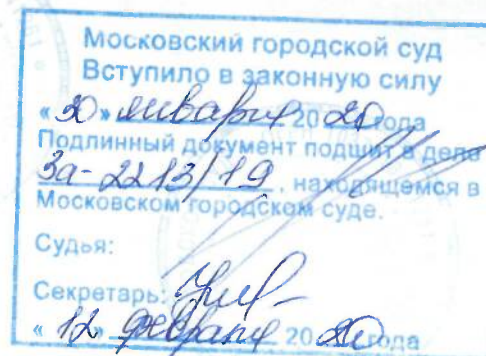
Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, действуют до даты установления новой кадастровой стоимости объектов недвижимости.

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

Судья Московского городского суда

Басыров И.И.



ЮДИНСЬ  
ЛИСТОВ

