ОДСКОЙ СУД
ано и скреплено
_____ листов

КОПИЯ

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 июля 2018 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
судьи Лопаткиной А.С.,
при секретаре Шавырине Н.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-2077/2018 по административному исковому заявлению закрытого акционерного общества «Рекрут Плюс» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, здания,

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «Рекрут Плюс» (далее ЗАО «Рекрут Плюс») 21 февраля 2018 года (обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости имело место 15 ноября 2017 года) обратилось в Московский городской суд с указанным административным исковым заявлением, в котором, с учетом уточнения требований, просило об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, с кадастровым номером 77:08:0009002:1027, общей площадью 3 769,8 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, д. 28, собственником которого оно является, земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0009002:25, площадью 3 479 кв.м, 77:08:0009002:36, площадью 6 918 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, вл. 28, принадлежащих ему на праве аренды, равной их рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 241 700 000 руб., 114 100 000 руб. и 209 400 000 руб. соответственно, применив изменённую кадастровую стоимость для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года.

Свои требования ЗАО «Рекрут Плюс» мотивирует тем, что несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости названных объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога и арендной платы, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

При этом права административного истца, нарушенные несоответствием внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания и земельных участков их рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

Представитель административного истца ЗАО «Рекрут Плюс» (по доверенности) Шейкина М.М. поддержала заявленные требования, с учетом их уточнения.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы (по доверенности) Агафонова С.С., представляющая также на основании доверенности интересы заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы, требования административного истца не признала, указала, что административным истцом не представлено достоверных доказательств, которые бы подтверждали его требования, кроме того, истец, требуя установления рыночной стоимости здания для целей налогообложения, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платёж. Земельные участки, принадлежащие административному истцу на праве аренды, не могут быть отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции, что исключает возможность определения рыночной стоимости для таких участков; изменение арендной платы в сторону увеличения само по себе не нарушает права и законные интересы административного истца. Доказательств использования Правительством Москвы при определении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости недостоверных сведений о них, нарушения процедуры и (или) методики проведения государственной кадастровой оценки, что могло бы свидетельствовать о необоснованном завышении кадастровой стоимости, не представлено.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещённый о времени и месте судебного разбирательства, не явился.

Выслушав объяснения представителей административного истца, административного ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу о том, что требования административного истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

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 его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ЗАО «Рекрут Плюс» на праве собственности принадлежит здание, назначение: нежилое, с кадастровым номером 77:08:0009002:1027, общей площадью 3 769,8 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, д. 28, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

зарегистрированных правах на объект недвижимости, на праве аренды принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами 77:08:0009002:25, площадью 3 479 кв.м, 77:08:0009002:36, площадью 6 918 кв.м, расположенные по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, вл. 28, что подтверждается договором аренды земельного участка № М-08-021808 от 12 апреля 2004 года, заключённым административным истцом с Московским земельным комитетом, по условиям которого земельный участок с кадастровым номером 77:08:0009002:36 передан арендатору на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации административного здания, здания проходной, земельный участок с кадастровым номером 77:08:0009002:25 передан арендатору на условиях долгосрочной аренды для благоустройства территории, а также дополнительными соглашениями к нему.

Положениями Налогового кодекса Российской Федерации установлен на территории Российской Федерации среди прочих налог на имущество организаций (глава 30), для которого предусмотрено его введение в действие законами субъектов Российской Федерации и обязательность к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации с момента такого введения в действие; при установлении налога федеральным законодателем установлено, что законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с положениями главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками (абзац 2 пункта 2 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации).

Налогоплательщиками налога на имущество признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации).

Объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 настоящего Кодекса (статья 374 Налогового кодекса Российской Федерации).

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке; закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации должен не позднее

1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определить на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость, и направить перечень в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества, а также разместить перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (пункт 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

На территории города Москвы в соответствии с пунктом 1 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» (в редакции Законов города Москвы от 20 ноября 2013 года №63, от 07 мая 2014 года № 25, от 26 ноября 2014 года № 56, от 18 ноября 2015 года № 60) установлен налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества в отношении: административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания; отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации постановлением 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» был определён Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость; в строке 19601 названного Перечня в качестве объекта недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, поименовано здание, с кадастровым номером 77:08:0009002:1027, общей площадью 3 769,8 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, д. 28.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости здания затрагивают права и обязанности ЗАО «Рекрут Плюс»; принадлежащее данному обществу здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость здания.

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» были утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве (по состоянию на 1 января 2016 года).

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0009002:1027 по состоянию на 01 января 2016 года составила 338 128 403,50 руб.

Указанные сведения о кадастровой стоимости нежилого здания внесены в Единый государственный реестр недвижимости, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москве по состоянию на 1 января 2016 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2016 года.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0009002:25 и 77:08:0009002:36 по состоянию на 01 января 2016 года составила 171 420 387,47 руб. и 337 250 211,42 руб., соответственно.

Указанные сведения о кадастровой стоимости земельных участков внесены в Единый государственный реестр недвижимости, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Приведённые результаты определения кадастровой стоимости здания и земельных участков просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативных правовых актов об её утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки, никакая сделка,

предметом которой бы являлось спорное здание, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимости является регулирование вопросов налогообложения, не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости здания равной его рыночной стоимости.

Кроме того, суд учитывает, что приведённое в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует, от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего, положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что настоящее административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектом недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ему здания для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственника как плательщика соответствующего налога.

Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельных участков.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Пунктом 3.4 договора долгосрочной аренды земельных участков № М-08-021808 от 12 апреля 2004 года установлено, что размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или)

коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и (или) г. Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в договор.

Размер арендной платы за земельные участки определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и составляет в отношении категории спорных земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0009002:25 и 77:08:0009002:36 - 1,5% от кадастровой стоимости земельных участков.

Принимая во внимание зависимость величины арендной платы от кадастровой стоимости арендуемых объектов недвижимости, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права административного истца как арендатора земельных участков и плательщика арендной платы.

Следовательно, административный истец, являясь арендатором земельных участков, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости этих участков в размере их действительной рыночной стоимости.

В обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости здания и земельных участков в размере их рыночной стоимости административным истцом представлены отчёты от 12 октября 2017 года №№ АО-578-104-372/17, АО-579-104-374/17, составленные ООО «Атлант Оценка» (далее отчёты №№ АО-578-104-372/17, АО-579-104-374/17), согласно которым рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:08:0009002:1027 по состоянию на 01 января 2016 года определена в размере 223 983 057 руб., земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0009002:36, 77:08:0009002:25 на ту же дату - в размере 216 910 669 руб. и 111 895 077 руб. соответственно.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 28 ноября 2017 года №№ 51-29023/2017, 51-29004/2017 отклонены заявления ЗАО «Рекрут Плюс» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанные отчёты №№ АО-578-104-372/17, АО-579-104-374/17, в которых выразили сомнения в обоснованности и достоверности определённой в них величины рыночной стоимости нежилого здания и земельных участков ввиду несоответствия отчётов требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки.

В силу предписаний ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в

отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учётом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчёте об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчёта на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с глубокими противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости объектов недвижимости, определённой в отчётах об оценке, от их кадастровой стоимости, определением суда от 20 марта 2018 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, направленная на установление рыночной стоимости объектов недвижимости и включающая проверку отчётов №№ АО-578-104-372/17, АО-579-104-374/17 на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, производство которой поручено ООО «Агентство «Русспромоценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 4937-ЭЭ/2018 от 29 мая 2018 года, составленному ООО «Агентство «Русспромоценка», отчёты №№ АО-578-104-372/17, АО-579-104-374/17 не соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; рыночная стоимость объектов недвижимости, определённая оценщиком в названных отчётах, не подтверждается; рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:08:0009002:1027 по состоянию на 01 января 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 241 700 000 руб., земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0009002:25 и 77:08:0009002:36 по состоянию на ту же дату составляет 114 100 000 руб. и 209 400 000 руб. соответственно.

На основании заключения эксперта ООО «Агентство «Русспромоценка» административный истец уточнил требования в порядке статьи 46 КАС РФ и просил установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0009002:1027 в размере рыночной – 241 700 000 руб., земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0009002:25, 77:08:0009002:36, также в размере рыночной, равной 114 100 000 руб. и 209 400 000 руб. соответственно.

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. 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.

Не доверять выводам эксперта ООО «Агентство «Русспромоценка» Попковой Г.Л. у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом, её проведение поручалось выбранному судом экспертному учреждению. 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 Попкова Г.Л. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности (14 лет), составленное ею заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Из экспертного заключения следует, что при его подготовке эксперт использовал сравнительный, затратный и доходный подходы к оценке рыночной стоимости нежилого здания, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009002:36, сравнительный подход к оценке стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009002:25, что не противоречит федеральным стандартам оценки и положениям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, а также Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»; отказ от использования затратного подхода к оценке земельных участков, доходного похода к оценке земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009002:25 экспертом обоснован и сомнений не вызывает; для оценки земельных участков за единицу сравнения выбран 1 кв. м как наиболее типичная единица сравнения для оценки земельных участков; по основным ценообразующим параметрам для объектов-аналогов произведены корректировки, учитывающие характер и степень отличия каждого аналога от объекта оценки; все корректировки, применяемые в расчетах, обоснованы в применении; расчёты не содержат математических, методологических и арифметических ошибок, являются правильными;

приведенные в заключении сведения дают надлежащее представление о рынке объектов капитального строительства и земель города Москвы на дату оценки и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость; экспертом произведён качественный анализ подобранных объектов-аналогов в целях их сопоставления, а также анализ доходов, которые нежилое здание способно приносить; для получения итоговой стоимости объектов оценки эксперт осуществил согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них и выработки единой стоимостной оценки; с учётом изложенного, при итоговом согласовании результатов эксперт, опираясь на характер недвижимости, цели оценки и используемое определение стоимости, качество и количество исходной информации, подкрепляющей каждый применённый метод и используемой в процессе определения стоимости различными подходами, учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах заключения, и основываясь на анализе и полученных результатах подходов и методов оценки, пришел к выводу о том, что рыночная стоимость спорного здания по состоянию на 01 января 2016 года составила 241 700 000 руб., земельных участков по состоянию на 01 января 2016 года – 114 100 000 руб. и 209 400 000 руб.; в заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, что позволяет проверить используемые экспертом сведения; в заключении эксперт ответил на поставленные перед ним вопросы, оснований сомневаться в установленной экспертом рыночной стоимости объектов недвижимости суд не находит.

Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о несоответствии заключения эксперта ООО «Агентство «Русспромоценка» требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки основаны на предположении и не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

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.

Однако эти требования не исключают возможность производства судебной экспертизы по вопросам, разрешение которых требует специальных познаний, и которые поставлены перед экспертом судом, в целях установления обстоятельств,

подлежащих доказыванию по конкретному делу, в том числе с целью определения действительной рыночной стоимости объектов недвижимости.

Деятельность по организации и производству судебной экспертизы регулируется специальным законодательством: Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», КАС РФ.

Заключение эксперта ООО «Агентство «Русспромоценка», как уже отмечалось выше, соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ, в том числе его статьям 8, 25, и нормам КАС РФ.

Правильность заключения эксперта ООО «Агентство «Русспромоценка», отвечающего требованиям статей 77, 79 - 82 КАС РФ, административными ответчиками, заинтересованными лицами не опровергнута; эксперт предупреждён об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чём им дана соответствующая подписка; доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов недвижимости, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Данными о том, что рыночная стоимость спорных объектов недвижимости является иной, нежели установлено судебным экспертом в заключении, суд не располагает.

Во всяком случае, ходатайств о повторной экспертизе, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения ООО «Агентство «Русспромоценка» и установленной в нём рыночной стоимости спорных объектов, административными ответчиками не заявлено.

При таких данных, оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что экспертное заключение ООО «Агентство «Русспромоценка» № 4937-ЗЭ/2018 от 29 мая 2018 года является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нём итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения.

Таким образом, суд считает, что административное исковое заявление ЗАО «Рекрут Плюс» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, земельных участков равной их рыночной стоимости подлежит удовлетворению; кадастровая стоимость нежилого здания, с кадастровым номером 77:08:0009002:1027, земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0009002:25 и 77:08:0009002:36 должна быть установлена равной их рыночной стоимости, определённой ООО «Агентство «Русспромоценка» в заключении № 4937/2018-ЗЭ от 29 мая 2018 года по состоянию на 01 января 2016 года в размере 241 700 000 рублей, 114 100 000 рублей, 209 400 000 рублей соответственно, поскольку такая рыночная стоимость здания и земельных участков подтверждена надлежащими доказательствами.

Поскольку требование ЗАО «Рекрут Плюс» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости подано в Комиссию 15 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 1 января 2017 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

То обстоятельство, что рыночная стоимость объектов недвижимости устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этих объектов, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

Согласно части 4 статьи 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» учёт изменений объекта недвижимости возможен на основании решения суда.

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

Согласно 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 спорных объектов недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 - 181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Административное исковое заявление закрытого акционерного общества «Рекрут Плюс» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, здания удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009002:25, площадью 3 479 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, вл. 28, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 114 100 000 (сто четырнадцать миллионов сто тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009002:36, площадью 6 918 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва,

Волоколамское шоссе, вл. 28, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 209 400 000 (двести девять миллионов четыреста тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0009002:1027, общей площадью 3 769,8 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, д. 28, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2016 года в размере 241 700 000 (двести сорок один миллион семьсот тысяч) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009002:25, площадью 3 479 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, вл. 28, земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009002:36, площадью 6 918 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, вл. 28, нежилого здания с кадастровым номером 77:08:0009002:1027, общей площадью 3 769,8 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Волоколамское шоссе, д. 28.

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

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, нежилого здания считать 15 ноября 2017 года.

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 **А.С. Лопаткина**

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«23» ноября 2018 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-2077/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
« » 2018 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
« » 2018 года

го
пронумер
печатью
подпись