

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

г. Москва

20 декабря 2018 года

Московский городской суд в составе

председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,

при секретаре Калашниковой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2414/2018 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Обухов Автоцентр» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года,

**у с т а н о в и л:**

общество с ограниченной ответственностью «Обухов Автоцентр» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилого здания общей площадью 4 109,9 кв.м с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 8 А, в размере 269 611 347 руб.

В обосновании требований административный истец ссылается на то, что является собственником указанного здания и считает, что кадастровая стоимость, значительно превышает рыночную стоимость, чем нарушаются права истца как плательщика налога на имущество. В этой связи истец считает возможным воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представлен отчет об оценке №05-17/101, подготовленный ООО «ФИНКОНСАЛТ-ЦЕНТР».

В ходе рассмотрения дела представителем административного истца по доверенности Старостиной Е.Д. заявленные требования уточнены, на основании повторной судебной экспертизы истец просит установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость равную рыночной указанного нежилого здания в размере 272 636 000 руб.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Коломеец К.С. возражала против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебных оценочных экспертиз не представила.

Представители 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 лиц, участвующих в деле, 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», пункта 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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.

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 объекта недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена 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 общей площадью 4 109,9 кв.м с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 8 А.

Кадастровая стоимость указанного здания по состоянию на 01.01.2016 утверждена постановлением Правительства Москвы 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» в размере 455 775 826 руб. 89 коп.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости общество обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве 21 декабря 2017 года. Решением Комиссии от 17 января 2018 года в удовлетворении заявления отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №05-17/101, подготовленный ООО «ФИНКОНСАЛТ-ЦЕНТР», в соответствии с которым по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилого здания составила 269 611 347 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года, а также поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Городской кадастр».

Согласно выводам судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке №05-17/101, подготовленный ООО «ФИНКОНСАЛТ-ЦЕНТР», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 333 115 000 руб. Принимая во внимание, что у административного истца в силу положений Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации имеется право на представление доказательств в обоснование своей позиции по делу, а также наличие замечаний в представленном экспертном заключении, на которые экспертом не были даны однозначные ответы, судом по делу назначена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ».

Согласно выводов судебной оценочной экспертизы ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ», рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 4 109,9 кв.м с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 8 А, определена в размере 272 636 000 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 судебной 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 заключения судебных оценочных экспертиз в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что заключение судебной оценочной экспертизы ООО «Городской кадастр» в части ответа на вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки и заключение судебной оценочной экспертизы ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ», отвечают требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, в части, подлежащей применению при производстве судебных экспертиз, требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В заключениях экспертиз подробно описан объект исследования, приведены общие характеристики, анализ местоположения и рынка исследуемого объекта.

Расчет рыночной стоимости в заключении ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ» полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием доходного, затратного и сравнительного 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 экспертиз даны ответы на все поставленные перед экспертами вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.

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

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертами, обладающими правом на проведение подобного рода исследований.

Принимая во внимание, что выводы судебной оценочной экспертизы, проведенной ООО «Городской кадастр» опровергнуты выводами повторной судебной оценочной экспертизы ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ», возражений на которую сторонами не представлено, суд приходит к выводу, что кадастровая стоимость нежилого здания должна быть установлена на основании последней экспертизы.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключения судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражениях относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизах

либо неверном применении методов или методик административными ответчиками не представлено.

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.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр 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 «Обухов Автоцентр» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации и картографии по г. Москве об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилого здания удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилого здания общей площадью 4 109,9 кв. м с кадастровым номером 77:03:0005004:1059, расположенного по адресу: г. Москва, Измайловский проезд, дом 8 А, в размере 272 636 000 (двести семьдесят два миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) 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 «Обухов Автоцентр» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 21 декабря 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости вышеуказанного нежилого здания 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



