

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г. Москва

11 ноября 2020 года

Московский городской суд в составе:  
председательствующего судьи Павлова А.В.,  
при секретаре Ромашове Е.Д.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-4604/2020 по административному исковому заявлению Битаева В.А. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества,

**УСТАНОВИЛ:**

Битаев В.А. обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества общей площадью 1 570,6 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001088:1044, расположенного по адресу: г. Москва, пер-к Рыбников, д. 8, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 230 209 719 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец, являясь собственником указанного имущества, не согласен с его кадастровой стоимостью, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика налога на имущество организаций.

В подтверждение заявленной рыночной стоимости предоставлены отчет об оценке № 05.02.2020-8 от 14.02.2020 года, составленный оценщиком ООО «Независимая экспертная оценка Вега».

В ходе рассмотрения дела административный истец подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы.

В судебном заседании представитель административного истца – Зинченко А.И. поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы – Ковалев П.С., представляющий также интересы Правительства города Москвы, возражал против удовлетворения заявленных административных исковых требований по основаниям, приведенным в письменном отзыве, считает правильной и достоверной кадастровую стоимость.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещен.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Положения частей 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривают, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта

недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

При этом 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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, административный истец является арендатором спорного объекта недвижимости, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

С учетом изложенного и на основании статьи 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 375 и пунктом 2 статьи 378 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении спорных нежилых зданий определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 01 января года налогового периода.

По результатам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве, утвержденным распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557, в отношении спорных объектов недвижимости определена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2018 года.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец представил отчет об оценке № 05.02.2020-8 от 14.02.2020 года, составленный оценщиком ООО «Независимая экспертная оценка Вега».

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 23 сентября 2020 года назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы № 4604/2020 от 16 октября 2020 года, проведенной экспертом ООО «Квадро Эксперт»:

- отчет об оценке № 05.02.2020-8 от 14.02.2020 года, составленный оценщиком ООО «Независимая экспертная оценка Вега», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость объекта недвижимости общей площадью 1 570,6 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001088:1044, расположенного по адресу: г. Москва, пер-к Рыбников, д. 8, по состоянию на 01 января 2018 года составляет 232 557 953, 37 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными, возражений относительно выводов экспертного заключения не высказал.

Представитель административного ответчика не согласился с выводами оценочной судебной экспертизы относительно определения размера рыночной стоимости имущества, предоставил письменные замечания на заключение оценочной судебной экспертизы и заявил ходатайство о проведении по делу повторной оценочной судебной экспертизы.

На основании статьи 83 Кодекса административного судопроизводства РФ протокольным определением Московского городского суда от 11 ноября 2020 года отказано в назначении по делу повторной оценочной судебной экспертизы, ввиду отсутствия для её назначения правовых оснований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы № 4604/2020 от 16 октября 2020 года, подготовленное экспертом ООО «Квадро Эксперт», соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемых нежилых зданий основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Рассмотрев письменные замечания административного ответчика, суд находит указанные замечания необоснованными по следующим основаниям.

В заключении экспертом проанализированы объект исследования и объекты-аналоги относительно их количественных и качественных характеристик. Принятые экспертом объекты-аналоги по данным характеристикам сопоставимы с объектом исследования. Полученная величина рыночной стоимости объекта исследования в рамках соответствующих подходов соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве на дату оценки. Информация в отношении объектов-аналогов указана в экспертном заключении, в подтверждении информации приложены скриншоты предложений.

Доводы стороны ответчика о том, что эксперт при подготовке заключения не применяет корректировку на расположение объектов-аналогов относительно красной линии, судом отклоняются.

Объект экспертизы не располагается на красной линии, т.к. вход в здание осуществляется со стороны двора, а также ввиду того, что улица является малопроездной. На стр. 33 Заключения экспертом дано четкое понятие красной линии, с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

Доводы стороны ответчика на отсутствие в заключении корректировки на удаленность от центра города, не состоятельны.

Описание корректировки на местоположение в рамках сравнительного подхода полноценно описано на стр. 65 Заключения эксперта. Объект экспертизы расположен на границе Бульварного кольца и зоны Садовое кольцо север, как и объекты-аналоги №№ 1 и 2, объект-аналог № 3 расположен за границей Садового кольца, при этом в непосредственной близости от него, для данного объекта вводится корректировка. Корректировка вводится на основании данных рынка, представленных в Разделе 4.7.5 Заключения. Корректировка вводится по арендным ставкам для различного расположения объектов офисной недвижимости класса В. Подобные данные для рынка продажи офисных объектов, которые отвечают рыночным тенденциям, в открытых информационных источниках отсутствуют.

Корректировка рассчитана как отношение среднего значения для месторасположения исследуемых объектов (зона Бульварного кольца и Садового кольца север) к значению Садовое кольцо север. Таким образом, корректировка для аналога № 3 составила 8,38%  $((23\ 881+20\ 452)/2) / 20\ 452-1$ .

Эксперт в полной мере учитывает локальное расположение объекта исследования и объектов-аналогов на основании данных анализа рынка. Расчет стоимости проведен корректно.

Ссылка ответчика на то, что эксперт необоснованно не применяет корректировку на состав арендной ставки, также не состоятельна.

Представитель ответчика некорректно применил формулировку из справочника и указывает на включение в состав операционных расходов в справочнике - коммунальных. На стр. 61 «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Данные для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л. А., указано, что операционные расходы типично не включают в себя коммунальные. Данная позиция четко отражена уже в справочнике 2018 года на стр. 49-51. При этом, значения операционных расходов, подлежащих вычету в процентном соотношении, фактически остались неизменными, что также подтверждает корректность расчета, проведенного экспертом.

Таким образом, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

На основании изложенного, оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы, всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объектов оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года № 299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ.

В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия и квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности, дипломом о высшем образовании, дипломом о профессиональной переподготовке ФГБОУВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности № 013696-1 от 04 июля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», свидетельством о членстве в СРОО «Федерация специалистов оценщиков» и др.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке № 05.02.2020-8 от 14.02.2020 года, составленного оценщиком ООО «Независимая экспертная оценка Вега», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 07 мая 2018 года, и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах являются законными и подлежат удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, в размере его рыночной стоимости по состоянию на 07 мая 2018 года, определенном в оценочной судебной экспертизе.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Датой обращения административного истца в суд с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости является 09 сентября 2020 года.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества общей площадью 1 570,6 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001088:1044, расположенного по адресу: г. Москва, пер-к Рыбников, д. 8, в размере его рыночной стоимости, равной 232 557 953, 37 рублей и определенной по состоянию на 01 января 2018 года.

Датой обращения Битаева В.А. в суд с административным иском заявлением об оспаривании кадастровой стоимости считать 09 сентября 2020 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья  
Московского городского суда

А.В. Павлов





МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
прокурор  
печатью  
Судья

