

## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 июня 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 № 3а-1631/2019 по административному исковому заявлению ООО «КонЗен» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной его рыночной стоимости,

### УСТАНОВИЛ:

ООО «КонЗен» обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором просило установить кадастровую стоимость по состоянию на 01 января 2018 года нежилого помещения с кадастровым номером 77:10:0003009:1866 в размере его рыночной стоимости равной 20 388 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:10:0003009:1867 в размере его рыночной стоимости равной 25 674 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:10:0003009:48 в размере его рыночной стоимости равной 9 832 800 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что ООО «КонЗен» является собственником помещений и арендатором земельного участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов их рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога на имущество и арендной платы, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

В подтверждение своих требований представителем истца представлены отчеты об оценке рыночной стоимости объектов.

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

Как следует из представленных документов, ООО «КонЗен» на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:10:0003009:1866 и



77:10:0003009:1867, а также на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 77:10:0003009:48.

Из положений абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 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 помещение 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.

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 земельного участка.

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.

Размер арендной платы за указанный земельный участок может изменяться в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка без согласования с арендатором.

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».

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 НК РФ налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

В силу пункта 1 статьи 391 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости определена в размере их рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2018 г.

Результаты определения кадастровой стоимости помещений и земельного участка 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 отчеты об оценке, составленные ООО «А1 Групп».

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 группа «Апхилл» отчёты, представленные административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; по состоянию на 01.01.2018 г. рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:10:0003009:1866 определена в размере 21 490 776 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:10:0003009:1867 определена в



размере 27 440 065 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:10:0003009:48 определена в размере 12 397 518 рублей.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца уточнил искимые требования, и просил установить кадастровую стоимость объектов в размере, указанном в заключении судебной оценочной экспертизы.

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.

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.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения суда, соответственно уточненные искимые требования подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равными значениям, указанным 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 26 февраля 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 объектов недвижимости.

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

### Р Е Ш И Л:

Административный иск ООО «КонЗен» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:10:0003009:1866, расположенного по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Проезд 4801-й, д. 5 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 21 490 776 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:10:0003009:1867, расположенного по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Проезд 4801-й, д. 5 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 27 440 065 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:10:0003009:48, расположенного по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Проезд 4801-й, д. 5 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 12 397 518 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 26 февраля 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.



МОСК  
ГОРОДС  
пронумеровано 1  
печатью 3  
подпись \_\_\_\_\_

