

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

г. Москва

6 ноября 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-3230/2018 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «КонЗен» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений в размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года,

**у с т а н о в и л :**

общество с ограниченной ответственностью «КонЗен» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 4801-й, дом 5:

общей площадью 1 082,8 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1866 в размере 24 875 748 руб. 94 коп.;

общей площадью 1 417,4 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1867 в размере 32 562 699 руб. 02 коп.

В обосновании требований ссылается на то, что является собственником указанных объектов недвижимости и считает, что кадастровая стоимость, значительно превышает их 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 представляет отчет об оценке №07/11/2017, подготовленный ИП Канцырев Р.А.

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца по доверенности Рычкова Е.А. заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость нежилых помещений на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Бороухин Н.В. просил в удовлетворении требований отказать по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представил.

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, 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 комиссии.

В соответствии со статьёй 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 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» 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 нежилых помещений 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 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 4801-й, дом 5:

общей площадью 1 082,8 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1866;

общей площадью 1 417,4 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1867.

Кадастровая стоимость нежилых помещений по состоянию на 01.01.2016 установлена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 790-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г." и составила 53 183 627 руб. 73 коп. и 68764 395 руб. 60 коп.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по состоянию на 1 января 2016 года указанных нежилых помещения общество с ограниченной ответственностью «КонЗен» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве 16 февраля 2018 года.

Решением Комиссии от 6 марта 2018 года в удовлетворении данного заявления отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, общество с ограниченной ответственностью «КонЗен» представило в суд отчет об оценке №07/11/2017, подготовленный ИП Канцырев Р.А., согласно которому по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 4801-й, дом 5, определена:

общей площадью 1 082,8 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1866 в размере 24 875 748 руб. 94 коп.;

общей площадью 1 417,4 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1867 в размере 32 562 699 руб. 02 коп.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по ходатайству административного истца по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года, а также поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си».

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 судебно-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.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №07/11/2017, подготовленный ИП Канцырев Р.А., не соответствует требованиям федерального законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 4801-й, дом 5, определена:

общей площадью 1 082,8 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1866 в размере 26 215 000 руб.;

общей площадью 1 417,4 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1867 в размере 34 316 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы от 15 февраля 2018 года в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В заключении судебной экспертизы подробно описаны объекты исследования, приведены общие характеристики, анализ местоположения и рынка недвижимости, даны ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.

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

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у экспертов соответствующей специальности.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной экспертизы с достоверностью не подтверждает рыночную стоимость объектов недвижимости объективными доказательствами по делу не подтверждены, а потому не могут быть приняты судом во внимание.

Исходя из того, правильность заключения судебной экспертизы административными ответчиками не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения судебной экспертизы, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания сторонами не представлено, ходатайств о повторной экспертизе не заявлено, суд не находит оснований сомневаться в правильности выводов эксперта, проводившего судебную оценочную экспертизу, в связи с чем, с учетом изложенного выше, устанавливает по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилых помещений на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 01 января 2018 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объектов 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 «КонЗен» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года на период с 1 января 2018 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки, кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 4801-й, дом 5:

общей площадью 1 082,8 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1866 в размере 26 215 000 (двадцать шесть миллионов двести пятнадцать тысяч) руб.;

общей площадью 1 417,4 кв.м с кадастровым номером 77:10:0003009:1867 в размере 34 316 000 (тридцать четыре миллиона триста шестнадцать тысяч) руб.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «КонЗен» с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве является 16 февраля 2018 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилых помещений 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

