

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

25 ноября 2020 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Казакова М.Ю.,
при секретаре Тоцакове В.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №
3а-4213/2020 по административному исковому заявлению ООО
«Информационно-консалтинговая группа «Инфинтраст» об установлении
кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной
стоимости,

У С Т А Н О В И Л:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Пионерская, д. 1, с кадастровыми номерами: 77:01:0006013:3388, 77:01:0006013:3389, 77:01:0006013:3390, 77:01:0006013:3391, 77:01:0006013:3392, 77:01:0006013:3393, 77:01:0006013:3394, 77:01:0006013:3395, 77:01:0006013:3396, 77:01:0006013:3397, 77:01:0006013:3398, 77:01:0006013:3399, 77:01:0006013:3400, 77:01:0006013:3401, 77:01:0006013:3402, 77:01:0006013:3403, 77:01:0006013:3404, 77:01:0006013:3405, 77:01:0006013:3406, установленной по состоянию на 4 февраля 2019 года, и земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Пионерская, д. 1, установленной по состоянию на 1 января 2018 года (далее – земельный участок). Просит установить кадастровую стоимость названных объектов капитального строительства и земельного участка, равной их рыночной стоимости, определённой в отчётах об оценке от 05.06.2020 № МСК1352-ОКС и № МСК1352-ЗУ, подготовленных оценщиком ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», по состоянию на 4 февраля 2019 года для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3388 в размере 265 258 984 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 236 486 779 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3390 в размере 228 812 778 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 25 993 018 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3392 в размере 1 720 812 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 6 256 590 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером

77:01:0006013:3394 в размере 4 109 381 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 136 482 786 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 5 607 381 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 139 747 137 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 143 929 045 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 149 435 869 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 149 726 252 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 3 621 896 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 1 738 025 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 741 333 350 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 333 204 994 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 75 801 544 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 6 459 635 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 360 205 537 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что ему на праве собственности принадлежат названные выше объекты капитального строительства, а также является арендатором вышеуказанного земельного участка. Несоответствие, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названных объектов капитального строительства их рыночной стоимости, нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество организаций, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по указанному налогу. Несоответствие же кадастровой стоимости названного земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как арендатора, в связи с необоснованным завышением арендных платежей за пользование земельным участком.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости объектов капитального строительства и земельного участка, равной их рыночной стоимости.

В настоящее судебное заседание представитель административного истца явился, заявленные требования поддержал.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании возражал против удовлетворения требований административного истца.

Представитель ГБУ г. Москвы «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» в судебном заседании возражал против удовлетворения требований административного истца.

Административный ответчик – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенным надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своего представителя не направил, об отложении слушания дела не просил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившегося представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Департамента городского имущества города Москвы, ГБУ г. Москвы «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», пояснения эксперта Черных И.Ю., изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Частью 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с указанными положениями Правительством Москвы 21 декабря 2016 года принято постановление № 910-ПП «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП», в соответствии с пунктом 1 которого установлено, что с 1 января 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в городе Москве осуществляется в соответствии с

требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно части 1 статьи 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 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 – часть 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ООО «Информационно-консалтинговая группа «Инфинтраст» является собственником объектов капитального строительства, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Пионерская, д. 1, с кадастровыми номерами: 77:01:0006013:3388, 77:01:0006013:3389, 77:01:0006013:3390, 77:01:0006013:3391, 77:01:0006013:3392, 77:01:0006013:3393, 77:01:0006013:3394, 77:01:0006013:3395, 77:01:0006013:3396, 77:01:0006013:3397, 77:01:0006013:3398, 77:01:0006013:3399, 77:01:0006013:3400, 77:01:0006013:3401, 77:01:0006013:3402, 77:01:0006013:3403, 77:01:0006013:3404, 77:01:0006013:3405, 77:01:0006013:3406, и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Пионерская, д. 1.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», в целях реализации приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 года № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году», пунктом 1 распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 утверждены результаты определения кадастровой стоимости зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года для земельного участка в размере 589304750 рублей.

На основании акта № 02-1244/19-1 от 18.02.2019 кадастровая стоимость по состоянию на 4 февраля 2019 года установлена для объектов капитального строительства: с кадастровым номером 77:01:0006013:3388, в размере

910 820 912,61 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 333241976,28 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3390 в размере 271258408,08 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 51670492,89 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3392 в размере 2522790,79 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 12065013,37 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3394 в размере 6306976,98 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 186838353,24 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 8748010,66 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 191545226,8 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 197583573,28 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 205549051,61 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 205969516,75 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 6552248,31 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 3025013,03 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 1109385571,2 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 477262963,58 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 160933029,27 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 12368682,63 рублей.

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости.

Названные результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку в соответствии с положениями 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», он является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта капитального строительства уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости. В соответствии с условиями договора аренды земельного участка и постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за пользование земельным участком, производится в процентном соотношении к его кадастровой стоимости.

Оспаривая приведенную выше кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчёты об оценке рыночной стоимости от 05.06.2020 № МСК1352-ОКС и № МСК1352-ЗУ, подготовленные оценщиком ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», в которых по состоянию на 4 февраля 2019 года определена рыночная стоимость для объекта капитального строительства с кадастровым номером

77:01:0006013:3388 в размере 265 258 984 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 236 486 779 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3390 в размере 228 812 778 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 25 993 018 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3392 в размере 1 720 812 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 6 256 590 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3394 в размере 4 109 381 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 136 482 786 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 5 607 381 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 139 747 137 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 143 929 045 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 149 435 869 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 149 726 252 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 3 621 896 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 1 738 025 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 741 333 350 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 333 204 994 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 75 801 544 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 6 459 635 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 360 205 537 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определённых статьёй 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных

административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 6 июля 2020 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «ЭНКОТ» Черных И.Ю.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчёты об оценке рыночной стоимости от 05.06.2020 № МСК1352-ОКС и № МСК1352-ЗУ, подготовленные оценщиком ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчётах рыночная стоимость объектов капитального строительства и земельного участка не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 4 февраля 2019 года определена экспертом для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3388 в размере 304 171 679 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 267 762 006 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3390 в размере 285 135 833 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 32 648 102 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3392 в размере 2 664 584 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 8 708 903 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3394 в размере 6 109 875 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 159 317 162 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 8 239 216 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 161 760 236 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 166 859 628 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 173 586 487 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 173 941 570 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 4 916 956 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 2 460 507 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 791 343 306 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 372 697 693 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 113 679 740 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 8 847 492 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000 в размере 497 494 100 рублей по состоянию на 1 января 2018 года.

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 (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

В настоящем судебном заседании допрошен эксперт Черных И.Ю., который поддержал выводы заключения судебной оценочной экспертизы.

Не доверять выводам и пояснениям эксперта у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. 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 имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Экспертом проведено исследование рынка недвижимости, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Письменные возражения представителей административных ответчиков на заключение эксперта не подтверждают наличие ошибок в нём и являются исключительно субъективным мнением представителей сторон, не основанном на фактах, в связи с чем, не могут быть положены в основу настоящего решения суда.

При этом на представленные сторонами возражения, эксперт в настоящем судебном заседании дал развернутые и полные пояснения, письменный текст которых приобщен к материалам дела. Данные пояснения эксперта, которым суд доверяет, по причинам, изложенным выше, полностью опровергают доводы представителей сторон о несоответствии заключения судебной оценочной экспертизы требованиям законодательства.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости объектов капитального строительства, земельного участка сторонами в суд не представлено.

Выводы о величине рыночной стоимости объектов капитального строительства, земельного участка, содержащиеся в отчётах об оценке рыночной стоимости от 05.06.2020 № МСК1352-ОКС и № МСК1352-ЗУ, подготовленных оценщиком ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, в связи с чем суд относится критически к названным отчётам.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость равной рыночной, по состоянию на 4 февраля 2019 года для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3388 в размере 304 171 679 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 267 762 006 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 32 648 102 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 8 708 903 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3394 в размере 6 109 875 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 159 317 162 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 8 239 216 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 161 760 236 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 166 859 628 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 173 586 487 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 173 941 570 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 4 916 956 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 2 460 507 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 791 343 306 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 372 697 693 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 113 679 740 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 8 847 492 рублей, для земельного участка с

кадастровым номером 77:01:0006013:1000 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 497 494 100 рублей.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца настаивал на заявленных исковых требованиях, и просил установить кадастровую стоимость объектов капитального строительства в размере рыночной стоимости, установленной по состоянию на 4 февраля 2019 года: для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3390 в размере 228 812 778 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3392 в размере 1 720 812 рублей. Данные требования истца подлежат отклонению, поскольку они основаны на отчете об оценке от 5 июня 2020 года № МСК1352-ОКС, подготовленном оценщиком ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», однако данный отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, поскольку при его составлении были допущены ошибки, что установлено при проведении судебной оценочной экспертизы. Выводы заключения судебной оценочной экспертизы суд считает обоснованными.

Согласно пункту 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

В связи с этим суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе, при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости (статья 45 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, пункт 3 статьи 3 НК РФ).

Несмотря на то, что размер рыночной стоимости указанных объектов капитального строительства превышает их кадастровую стоимость, необходимо отказать в удовлетворении заявленных требований в части данных объектов капитального строительства, поскольку правовое положение налогоплательщика при рассмотрении спора, возбужденного в целях улучшения налогового статуса административного истца, по смыслу налогового законодательства, не может быть ухудшено.

При таком положении суд, отказывая в удовлетворении административного искового заявления в части указанных объектов капитального строительства, полагает установленный размер кадастровой стоимости указанных объектов капитального строительства отвечающим интересам налогоплательщика, иной размер рыночной стоимости в пределах кадастровой стоимости не доказан.

С доводами, изложенными в письменных пояснениях, представителя Департамента городского имущества города Москвы о том, что

административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, согласиться нельзя, поскольку такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что 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 её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта 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, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 3 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 с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 23 июня 2020 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно положениям статей 103, 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам.

В силу предписаний части 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.07.2017 г. № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального

государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр» обращено внимание на то, что выявленные Конституционным Судом Российской Федерации особенности кадастровой стоимости объектов недвижимости не дают оснований для вывода о том, что ее установление в размере, равном их рыночной стоимости, свидетельствует во всех случаях об ошибочности, незаконности ранее состоявшейся кадастровой оценки и о нарушении прав лица, которому соответствующий объект недвижимости принадлежит; при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей – вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, – к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Решая вопрос о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы в пользу экспертного учреждения, суд отмечает, что по смыслу части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации проверка представляемого в материалы дела отчёта на его соответствие требованиям действующего законодательства, в том числе в рамках судебной экспертизы, сводится к исполнению обязанности административного истца по доказыванию обоснованности размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, поскольку иным образом в рамках настоящего административного спора удостовериться в достоверности отчёта не представлялось возможным.

По итогам экспертизы был подтвержден факт недостоверности определённой в отчётах рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества, в связи с чем изначально представленные административным истцом доказательства (отчёты об оценке рыночной стоимости спорных объектов недвижимости) не могут быть положены в основу решения суда, а заключение эксперта не может быть признано подтверждающим изначально заявленные административным истцом требования.

Учитывая, что заключением судебной оценочной экспертизы, представленные в материалы дела отчёты признаны недостоверными, принимая во внимание, что услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административного истца по представлению доказательств, в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также то обстоятельство, что разница между определённой в ходе массовой оценки кадастровой стоимостью и индивидуально определённой рыночной стоимостью объектов недвижимости не может безусловным образом свидетельствовать о допущенных в ходе кадастрового учёта ошибках, повлекших нарушение прав

истца, суд приходит к выводу о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы с общества с ограниченной ответственностью «Информационная консалтинговая группа «Инфинтраст» в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЭНКОТ».

Разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Так, возражая против удовлетворения заявления о взыскании судебных расходов, представитель административного истца указал на чрезмерно завышенную стоимость проведения судебной оценочной экспертизы, в подтверждение возражений сослался на стоимость проведения судебной оценочной экспертизы в иных экспертных учреждениях, которая является более низкой в сравнении с заявленной обществом с ограниченной ответственностью «ЭНКОТ».

Принимая во внимание указанные доводы административного истца, незначительный объем и сложность проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, а также отсутствие доказательств, подтверждающих обоснованность установленной обществом с ограниченной ответственностью «ЭНКОТ» стоимости проведения судебной экспертизы, которая значительно превышает среднерыночную, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявления и взыскании судебных расходов на проведение судебной оценочной экспертизы с общества с ограниченной ответственностью «Информационная консалтинговая группа «Инфинтраст» в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЭНКОТ» в сумме 100 000 рублей.

По убеждению суда размер указанных расходов, исходя из изложенного выше, является разумным.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «Информационно-консалтинговая группа «Инфинтраст» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость равной рыночной, по состоянию на 4 февраля 2019 года, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3388 в размере 304 171 679 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 267 762 006 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 32 648 102 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 8 708 903 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3394 в размере 6 109 875 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 159 317 162 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 8 239 216 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 161 760 236 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 166 859 628 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 173 586 487 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 173 941 570 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 4 916 956 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 2 460 507 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 791 343 306 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 372 697 693 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 113 679 740 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 8 847 492 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 497 494 100 рублей.

В удовлетворении остальной части административного искового заявления – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Информационная консалтинговая группа «Инфинтраст» в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЭНКОТ» расходы по проведению судебной оценочной экспертизы 160 000 (сто шестьдесят тысяч) рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 23 июня 2020 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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

Судья
Московского городского суда

М.Ю. Казаков



КОПИЯ

Дело №66а-1401/2021

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

30 марта 2021 года

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:
председательствующего Селиверстовой И.В.,
судей Жудова Н.В. и Ефремовой О.Н.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Казуровой В.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-4213/2020 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговая группа Инфинтраст» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по апелляционным жалобам Департамента городского имущества города Москвы и Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» на решение Московского городского суда от 25 ноября 2020 года, которым административное исковое заявление удовлетворено частично.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции Жудова Н.В., объяснения представителя административного ответчика Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» Кротова В.В. поддержавшего апелляционную жалобу, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

ООО «Информационно-консалтинговая группа Инфинтраст» обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости, равной рыночной, в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Пионерская, д. 1, с кадастровыми номерами: 77:01:0006013:3388, 77:01:0006013:3389, 77:01:0006013:3390, 77:01:0006013:3391, 77:01:0006013:3392, 77:01:0006013:3393, 77:01:0006013:3394, 77:01:0006013:3395, 77:01:0006013:3396, 77:01:0006013:3397, 77:01:0006013:3398, 77:01:0006013:3399, 77:01:0006013:3400, 77:01:0006013:3401, 77:01:0006013:3402, 77:01:0006013:3403, 77:01:0006013:3404, 77:01:0006013:3405, 77:01:0006013:3406, по состоянию на 4 февраля 2019 года, и земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000, расположенного по

регламенту
06

адресу: Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Б. Пионерская, вл.1/17, стр.1,2,3 по состоянию на 1 января 2018 года.

Просил установить кадастровую стоимость названных объектов капитального строительства и земельного участка, равной их рыночной стоимости, определённой в отчётах об оценке от 05.06.2020 № МСК1352-ОКС и № МСК1352-ЗУ, подготовленных оценщиком ООО «Первое бюро оценки и экспертизы».

В обоснование заявленных требований административный истец сослался на то, что он является собственником нежилых помещений и арендатором земельного участка. Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названных объектов капитального строительства их рыночной стоимости, нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество организаций, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по указанному налогу. Несоответствие же кадастровой стоимости названного земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как арендатора, в связи с необоснованным завышением арендных платежей за пользование земельным участком

Решением Московского городского суда от 25 ноября 2020 года административное исковое заявление ООО «Информационно-консалтинговая группа Инфинтраст» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворено частично.

Судом постановлено установить кадастровую стоимость равной рыночной, по состоянию на 4 февраля 2019 года, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3388 в размере 304 171 679 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 267 762 006 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 32 648 102 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 8 708 903 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3394 в размере 6 109 875 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 159 317 162 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 8 239 216 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 161 760 236 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 166 859 628 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 173 586 487 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 173 941 570 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 4 916 956 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 2 460 507 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 791 343 306 рублей, для объекта капитального

строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 372 697 693 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 113 679 740 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 8 847 492 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006013:1000 по состоянию на 1 января 2018 года в размере 497 494 100 рублей.

В удовлетворении остальной части административного искового заявления отказано.

Взысканы с общества с ограниченной ответственностью «Информационная консалтинговая группа «Инфинтраст» в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЭНКОТ» расходы по проведению судебной оценочной экспертизы 160 000 рублей.

В апелляционных жалобах Департамент городского имущества города Москвы и ГБУ города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» просят отменить решение суда и принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований. При этом Департамент полагает, что по административному делу не установлено обстоятельств, в силу которых у административного истца возникло бы право оспаривать утвержденную в установленном порядке кадастровую стоимость. Кроме этого, апеллянты ссылаются на отсутствие оснований для установления рыночной стоимости спорных объектов недвижимости в размере, определенном в заключении эксперта, в котором, как они считают, содержится некорректный расчет итоговой рыночной стоимости. В связи с чем Департамент просит назначить по делу повторную судебную экспертизу на предмет определения действительной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Административный истец, административные ответчики Департамент городского имущества города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции находит возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителя административного ответчика, проверив материалы административного дела, изучив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам

административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ), результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, в суде. 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.

Законом (пункт 2 части 1 статьи 3 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ) определено, что кадастровая стоимость объекта недвижимости это полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с данным Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В силу пунктов 1.2, 1.7 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», изданного в соответствии со статьей 5 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом. При использовании для определения кадастровой стоимости наблюдаемых на рынке цен такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.

Пунктом 21 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года №508 установлено, что при применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранной оценщиком.

В свою очередь, 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, и не обязаны ее совершать, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо

чрезвычайные обстоятельства. Определение рыночной стоимости предполагает наличие свободного волеизъявления сторон на совершение сделки, наличие об объекте оценки всей необходимой информации и некоторые другие факторы (статья 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Из приведенных выше определений кадастровой и рыночной стоимостей следует, что при определении стоимости объекта недвижимости методом массовой оценки все его индивидуальные характеристики не учитываются, а сама стоимость определяется исходя из построенной на основании полученной информации о рынке объекта оценки и ценообразующих факторов модели оценки, тогда как определение рыночной стоимости объекта оценки, напротив, всегда учитывает все индивидуальные характеристики конкретного объекта.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости (определения от 3 июля 2014 года № 1555-О, от 16 июля 2015 года № 1769-О и № 1790-О, от 25 октября 2016 года № 2207-О и др.).

Следовательно, по своей сути, определение рыночной стоимости при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости является уточнением результата, полученного при кадастровой оценке методом массовой оценки без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, административный истец является собственником указанных выше нежилых помещений и арендатором земельного участка.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», в целях реализации приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 года № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году», пунктом 1 распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 утверждены результаты определения кадастровой стоимости зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года для земельного участка утверждена в размере 589304750 рублей.

На основании акта № 02-1244/19-1 от 18.02.2019 кадастровая стоимость по состоянию на 4 февраля 2019 года установлена для объектов капитального

строительства: с кадастровым номером 77:01:0006013:3388, в размере 910 820 912,61 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3389 в размере 333241976,28 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3390 в размере 271258408,08 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3391 в размере 51670492,89 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3392 в размере 2522790,79 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3393 в размере 12065013,37 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3394 в размере 6306976,98 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3395 в размере 186838353,24 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3396 в размере 8748010,66 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3397 в размере 191545226,8 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3398 в размере 197583573,28 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3399 в размере 205549051,61 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3400 в размере 205969516,75 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3401 в размере 6552248,31 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3402 в размере 3025013,03 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3403 в размере 1109385571,2 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3404 в размере 477262963,58 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3405 в размере 160933029,27 рублей; с кадастровым номером 77:01:0006013:3406 в размере 12368682,63 рублей.

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости.

Названные результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку в соответствии с положениями 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», он является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорных объектов капитального строительства уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости. В соответствии с условиями договора аренды земельного участка и постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за пользование земельным участком, производится в процентном соотношении к его кадастровой стоимости.

В силу разъяснений, содержащихся в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», с заявлением, административным иском заявлением (далее

- заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Учитывая изложенное, административный истец вправе оспаривать кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости, из чего совершенно обоснованно исходил и суд первой инстанции.

В этой связи доводы апелляционной жалобы Департамента об обратном не могут быть признаны состоятельными, поскольку действующим законодательством предусмотрено законное право административного истца обращаться в суд с целью установления кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в размере их рыночной стоимости.

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец обратился с настоящим административным иском заявлением в суд и представил указанные выше отчеты о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Определением суда от 6 июля 2020 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «ЭНКОНТ» Черных И.Ю.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчёты об оценке рыночной стоимости от 05.06.2020 № МСК1352-ОКС и № МСК1352-ЗУ, подготовленные оценщиком ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчётах рыночная стоимость объектов капитального строительства и земельного участка не подтверждается.

Экспертом определена итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки в размере, установленном судом первой инстанции в качестве их кадастровой стоимости, за исключением нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0006013:3390 и 77:01:0006013:3392, поскольку размер рыночной стоимости указанных объектов превышал их кадастровую стоимость.

В силу разъяснений, содержащихся в пунктах 19, 20, 22 и 23 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года №28, по делам о пересмотре кадастровой стоимости лица, участвующие в деле, обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений.

Устанавливая размер кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на основании заключения экспертизы, с учетом письменных пояснений эксперта по поступившим возражениям и его показаний, данных в ходе допроса, суд первой инстанции исходил из того, что заключение эксперта соответствует требованиям действующего

законодательства об экспертной и оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования, указание на использованные методы оценки и проведенные расчеты, а также иные сведения, имеющие существенное значение.

Суд апелляционной инстанции находит выводы суда правильными, соответствующими нормам действующего законодательства. Приведенная в решении суда оценка экспертного заключения, как допустимого и достаточного доказательства по делу, соответствует положениям статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Требования к проведению оценки недвижимости определены в частности Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее - ФСО №7).

Согласно пункту 10 ФСО №7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Согласно подпункту «б» пункта 11 ФСО №7, анализ рынка недвижимости предполагает в том числе определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Как видно из подготовленного экспертом заключения, оцениваемые объекты расположены в ЦАО г.Москвы, в районе Замоскворечье, относятся к сегменту административно-офисной и коммерческой недвижимости (стр.43,56 заключения).

Суждения эксперта в этой части подробно мотивированы, оснований не согласиться с которыми у судебной коллегии не имеется.

В силу пункта 11 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297 (далее - ФСО №1) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В заключении эксперта подробно описан процесс оценки объектов недвижимости с обоснованием выбора сравнительного и доходного подходов.

Как следует из заключения, экспертом составлено точное описание объектов оценки, представлена информация об их количественных и качественных характеристиках, информация о текущем использовании объектов оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость. Экспертом в избранных им сравнительном и доходном подходах оценки использованы объекты-аналоги

сопоставимые с объектами оценки по всем ценообразующим факторам, им правильно применены соответствующие корректировки, расчеты выполнены методологически верно. В заключении эксперта содержатся таблицы, описания расчетов, сами расчеты и пояснения к ним.

Согласно п.п. «в» п.11 ФСО №7, оценщик осуществляет анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Экспертом проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки и анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) в городе Москве с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Расчитанная экспертом рыночная стоимость нежилых помещений и земельного участка находится в интервале значений цен (без учета скидки на торг и стоимости доли земельного участка для ОКС) для данного сегмента рынка недвижимости (стр.63,64 заключения).

Следовательно, полученная величина рыночной стоимости объектов исследования соответствует сложившимся условиям рынка коммерческой недвижимости в городе Москве в рассматриваемом сегменте на дату оценки, что подтверждается анализом фактических данных о ценах сделок и предложений, приведенным в заключении эксперта.

Допустимых и относимых доказательств того, что рыночная стоимость спорных объектов является иной, чем отражено в заключении эксперта, апелляциями по правилам статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не представлено.

В свою очередь оснований для производства в суде апелляционной инстанции повторной судебной оценочной экспертизы по доводам апелляционной жалобы Департамента, как на этом настаивал ее податель, судебная коллегия не усмотрела.

Доводы о допущенных экспертом нарушениях являлись предметом оценки суда первой инстанции и не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения имели место, повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия соглашается с выводом суда об установлении кадастровой стоимости оцениваемых объектов недвижимости в указанном выше размере.

Руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия определила:

решение Московского городского суда от 25 ноября 2020 года оставить без изменения, апелляционные жалобы Департамента городского имущества города Москвы и Государственного бюджетного учреждения города Москвы

«Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» - без удовлетворения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Кассационная жалоба может быть подана через суд первой инстанции в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения во Второй кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий

Судьи

