

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

31 июля 2015 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Евтеевой Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению ОАО «Мосаларко» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006023:5663, расположенного в здании с кадастровым номером 77:01:006023:1111 по адресу: «адрес», установлении кадастровой стоимости помещения равной её рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Открытое акционерное общество «Мосаларко» обратилось в Московский городской суд с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006023:5663.

В своем заявлении общество просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере, равном его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком ООО «\*\*\*» в отчете № 01/09/24.03 от 11 апреля 2014 года в размере 770 434 000 рублей по состоянию на 01 января 2013 года в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006023:5663, общей площадью 7 759,8 кв.м., расположенного в здании с кадастровым номером 77:01:006023:1111 по адресу: «адрес».

В обоснование заявленных требований ОАО «Мосаларко» указало на то, что является собственником спорного нежилого помещения, в отношении которого налоговая база исчисляется исходя из кадастровой стоимости, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 года № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» в размере 1 905 859 447 рублей 10 копеек. Общество является плательщиком налога на имущество организаций, а потому внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость нежилых помещений затрагивает права заявителя.

Представитель ОАО «Мосаларко» по доверенности Ч. в судебном заседании требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения поддержала в полном объеме. Дополнительно пояснила, что просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения по состоянию на 01 января 2014 года, исходя из его рыночной стоимости определенной на 01 января 2013 года.

Представитель заинтересованных лиц Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям В., а также представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности П. в судебном заседании возражали против удовлетворения заявления по основаниям, изложенным в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители заинтересованных лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своих представителей не направили, об отложении слушания дела не просили; суд в соответствии с правилами статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие. Указанные заинтересованные лица возражений на заявление не представили.

Выслушав объяснения представителя заявителя, представителей заинтересованных лиц Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к выводу о том, что требование заявителя не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что заявителю на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006023:5663, общей площадью 7 759,8 кв.м., расположенное в здании с кадастровым номером 77:01:006023:1111 по адресу: «адрес», в отношении которого утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 01 января 2014 года в размере 1 905 859 447 рублей 10 копеек, что подтверждается нотариально удостоверенной копией свидетельства о государственной регистрации права (л.д. 14), кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости (л.д. 10) и кадастровым паспортом помещения (л.д. 11).

Заявитель в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного помещения влияют на права и обязанности ОАО «Мосаларко» как плательщика налога.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 19 мая 2014 года заявителю было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В свою очередь абзацем вторым статьи 24.15 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей по состоянию на 01 января 2014 года – дата, на которую утверждена кадастровая стоимость) установлено, что при проведении государственной кадастровой оценки датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Согласно ст. 24.21 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей по состоянию на 01 января 2014 года – дата, на которую утверждена кадастровая стоимость) в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости таких объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В силу положений статьи 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном

уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Изложенное свидетельствует о том, что при проведении государственной кадастровой оценки датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости. В случае определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости на дату проведения государственной кадастровой оценки, но не вошедшего в Перечень, датой определения кадастровой стоимости является дата формирования Перечня. Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в статье 24.19 Закона об оценочной деятельности, является дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об образовании нового или выявлении ранее не учтенного объекта недвижимости либо дата внесения сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости. По смыслу абзаца первого статьи 24.17 Закона об оценочной деятельности, дата утверждения удельных показателей, использованных при определении кадастровой стоимости отдельных объектов, указанных в статье 24.19 данного закона, не является датой определения кадастровой стоимости таких объектов.

Указанное подтверждается и позицией, изложенной в п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

При рассмотрении дела судом установлено, что спорное нежилое помещение поставлено на кадастровый учет 26 декабря 2013 года, что подтверждается сведениями публичной кадастровой карты, размещенной на официальном портале услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети «Интернет» по адресу <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> (л.д. 142, оборот). На аналогичную дату постановки нежилого помещения на государственный кадастровый учет ссылается и заявитель в своем обращении в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по г. Москве (л.д. 18).

Как следует из таблицы №3 приложения «Результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве (по состоянию на 1 января 2013 года)» к Постановлению Правительства Москвы от 26 ноября 2013 года №752-ПП, спорное помещение с кадастровым номером 77:01:0006023:5663 не вошло в утвержденный указанным Постановлением Перечень.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости установлено, что кадастровая стоимость

спорного нежилого помещения определена на основании акта от 08 января 2014 года.

Таким образом, кадастровая стоимость нежилого помещения была у на основании действующей на момент определения кадастровой стоимости редакции статьи 24.21 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с применением утвержденного постановлением Правительства Москвы № 752-ПП от 26 ноября 2013 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» соответствующего удельного показателя кадастровой стоимости объектов капитального строительства на основании приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 18 марта 2011 года № 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости».

Соответственно, доводы заявителя о том, что датой определения кадастровой стоимости нежилого помещения является 01 января 2013 года, не могут быть приняты во внимание. Несмотря на то, что указанная кадастровая стоимость определена исходя из показателей, утвержденных постановлением Правительства Москвы № 752-ПП от 26 ноября 2013 года, датой определения кадастровой стоимости в отношении помещения с кадастровым номером 77:01:0006023:5663 будет являться дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, а именно 26 декабря 2013 года.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

В силу статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки, а также экспертное заключение.

В соответствии с правилами статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оценка всех представленных по делу доказательств осуществляется судом, который оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств; никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы; суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

ОАО «Мосаларко» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения, установлении кадастровой стоимости в размере, равном его рыночной стоимости, были представлены: отчет № 01/09/24.03 от 11 апреля 2014 года, подготовленный по заданию заявителя независимым оценщиком ООО «\*\*\*», а также положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство «\*\*\*» № 303/04-14 от 22 апреля 2014 года на данный отчет.

Вместе с тем указанный отчет содержит сведения об определении рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 01 января 2013 года, в то время как в данном случае датой определения кадастровой стоимости указанного нежилого помещения является дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об этом объекте – 26 декабря 2013 года.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ названный отчет не является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости нежилого помещения на дату, по состоянию на которую в настоящем деле определяется кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Иных доказательств в обоснование заявленных требований ОАО «Мосаларко» не представило.

Соответственно, не имеют правового значения доводы заявителя о соответствии представленного отчета требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиям федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки. Равным образом отсутствует необходимость допроса в судебном заседании оценщика, проводившего оценку, поскольку его пояснения не могут подтвердить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 26 декабря 2013 года.

Поскольку целью назначения судебной экспертизы по делу является проверка отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности и, как следствие, обоснованности установления рыночной стоимости объекта недвижимости на дату определения его

кадастровой стоимости, у суда также отсутствуют основания для назначения по делу судебной экспертизы, так как отчет, подготовленный ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки», содержит сведения о рыночной стоимости нежилого помещения по состоянию на 01 января 2013 года, вместо требуемой даты 26 декабря 2013 года.

При изложенных обстоятельствах, оценив в соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает, что в удовлетворении заявления ОАО «Мосаларко» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006023:5663, расположенного в здании с кадастровым номером 77:01:006023:1111 по адресу: «адрес», установлении кадастровой стоимости помещения равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, надлежит отказать.

Распределение судебных расходов между сторонами регламентировано главой 7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в частности статьей 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Поскольку в удовлетворении требований обществу отказано, то судебные расходы заявителя по уплате государственной пошлины при подаче в суд заявления возмещению за счет заинтересованных лиц не подлежат.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении заявления открытого акционерного общества «Мосаларко» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006023:5663, расположенного в здании с кадастровым номером 77:01:006023:1111 по адресу: «адрес», установлении кадастровой стоимости помещения равной её рыночной стоимости, отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

**Судья**

**Московского городского суда**

**подпись**

**В.А. Полыга**

Согласовано и опубликовано: 06.08.2015г.

Судья: подпись