

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 марта 2018 года

Московский городской суд в составе  
судьи Лопаткиной А.С.,  
при секретаре Шавырине Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-2071/2018 по административному исковому заявлению компании с ограниченной ответственностью «ФЕДРЕТОНО ХОЛДИНГС ЛТД» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости,

### установил:

Компания обратилась в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2512 в размере рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016 года, указывая, что является собственником нежилого помещения, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объекта недвижимости рыночной стоимости нарушает его права как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В подтверждение своих требований административным истцом представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанный отчет, в которых выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости нежилого помещения ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки.

Представителем административного истца заявлено ходатайство о назначении по делу судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы в письменном отзыве не возражал против назначения по делу судебной оценочной экспертизы.

Суд, выслушав объяснения представителей административного истца, административного ответчика и заинтересованного лица, обсудив ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы, приходит к следующему.

Согласно ст. 77 КАС РФ в случае возникновения в ходе рассмотрения административного дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу, которая может быть поручена экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Учитывая процессуальное право сторон на предъявление доказательств в обоснование заявленных требований и возражений против требований,



принимая во внимание тот факт, что предметом доказывания по делу является определение действительной рыночной стоимости объекта недвижимости, отличие рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, от его кадастровой стоимости существенно, а в представленных сторонами доказательствах имеются противоречия, суд считает необходимым назначить по делу судебную оценочную экспертизу, поскольку для правильного и всестороннего рассмотрения дела необходимы специальные познания.

Стороны не достигли соглашения о том, какому экспертному учреждению должно быть поручено проведение судебной оценочной экспертизы, в связи с чем суд считает необходимым, в целях устранения сомнений в объективности эксперта, самостоятельно выбрать экспертное учреждение, которому будет поручено проведение судебной экспертизы.

С учетом разъяснений, содержащихся в п. 23 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», экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности. Расходы по оплате экспертизы подлежат возложению на административного истца, поскольку обязанность доказать величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце (часть 5 статьи 247 и часть 1 статьи 248 КАС РФ).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 77, 78 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**определил:**

Назначить по административному делу № За-2071/2018 по административному исковому заявлению компании с ограниченной ответственностью «ФЕДРЕТОНО ХОЛДИНГС ЛТД» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости судебную оценочную экспертизу, на разрешение которой поставить следующие вопросы:

- Соответствует ли отчёт № 01/295/0607 от 20 июля 2017 года, составленный ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки», об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, с кадастровым номером 77:01:0001046:2512, общей площадью 2 133,9 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности?



- Подтверждается ли стоимость нежилого помещения, с кадастровым номером 77:01:0001046:2512, общей площадью 2 133,9 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, определённая оценщиком в названном отчёте?

- Если нет, то какова рыночная стоимость нежилого помещения, с кадастровым номером 77:01:0001046:2512, общей площадью 2 133,9 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Новый Арбат, д. 15, по состоянию на 01 января 2016 года?

Производство экспертизы поручить эксперту ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» Махмутянову Рафаилу Гаязовичу (109104, г.Москва, Большой Дровяной переулок, д. 18).

Предоставить в распоряжение эксперта материалы административного дела № 3а-2071/2018 по административному исковому заявлению компании с ограниченной ответственностью «ФЕДРЕТОНО ХОЛДИНГС ЛТД» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости.

Заключение должно быть составлено и направлено экспертом в суд, назначивший экспертизу, не позднее 25 рабочих дней с момента поступления материалов дела на экспертизу.

В случае необходимости обязать административного истца компанию с ограниченной ответственностью «ФЕДРЕТОНО ХОЛДИНГС ЛТД» предоставить эксперту доступ в нежилое помещение.

Эксперта предупредить об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Расходы по оплате экспертизы возложить на компанию с ограниченной ответственностью «ФЕДРЕТОНО ХОЛДИНГС ЛТД».

Разъяснить сторонам правовые последствия части 5 статьи 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в соответствии с которой в случае уклонения стороны от участия в экспертизе, непредставления экспертам необходимых документов и материалов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам административного дела без участия этой стороны экспертизу провести невозможно, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для данной стороны экспертиза имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

Производство по настоящему административному делу приостановить до получения заключения эксперта.

На определение в части приостановления производства по делу и в части, связанной с судебными расходами, может быть подана частная жалоба в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение 15 дней со дня вынесения определения через Московский городской суд.

Судья Московского городского суда

А.С. Лопаткина

Судья	
Секретарь	
« 20 » марта 2016 года	