

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**30 августа 2021 года**

**г. Москва**

Московский городской суд в составе судьи Баталовой И.С. при ведении протокола помощником судьи Лучкиной С.П., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-671/2021 по административному исковому заявлению ООО «Темпторг» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить на 01 января 2018 года кадастровую стоимость следующих объектов недвижимого имущества:

помещения по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А строение 3 с кадастровым номером 77:03:0006003:10099 в размере 1 685 394 рублей;

помещения по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А с кадастровым номером 77:03:0006003:10100 в размере 246 856 689 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником помещений. В соответствии со ст. 373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, налоговая база по которому исчисляется исходя из кадастровой стоимости. Несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости помещений их рыночной стоимости нарушает права административного истца. Кадастровая стоимость объектов недвижимости утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в следующем размере:

в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006003:10099 в размере 2 588 174,4 рублей,

кадастровой стоимости в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006003:10100 в размере 407 365 782,43 рублей (л.д. 48, 49, т.1).

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «Атлант-Оценка» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. Согласно отчету

об оценке № АО-1054/20 от 29 декабря 2020 года рыночная стоимость объектов недвижимости на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном в административном иске при обращении в суд. Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

Рассмотрев в открытом судебном заседании настоящее административное дело, изучив административное исковое заявление, возражения на него, допросив эксперта, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон «О государственной кадастровой оценке») кадастровая стоимость представляет собой стоимость объекта недвижимости, определенную в порядке, предусмотренном данным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 закона.

В силу статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьей 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимого имущества: помещение по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А строение 3 с кадастровым номером 77:03:0006003:10099, помещение по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А с кадастровым номером 77:03:0006003:10100, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

Актуальная кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости

объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.». С установленной кадастровой стоимостью помещений административный истец не согласен.

Административный истец 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 помещений уплачивает налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости и вправе обращаться в суд с соответствующим иском.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Атлант-Оценка». Согласно отчету об оценке № АО-1054/20 от 29 декабря 2020 года рыночная стоимость объектов недвижимости на дату установления их кадастровой стоимости определена в следующем размере:

в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006003:10099 в размере 1 685 394 рублей,

в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006003:10100 в размере 246 856 689 рублей.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статья 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости и в целях устранения возникших сомнений, определением Московского городского суда от 26 января 2021 года по делу

назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Цой А.Р. в АНО «Институт судебных экспертиз».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 18 марта 2021 года, отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны данный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость помещений определена экспертом в следующем размере:

- в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006003:10099 в размере 2 054 000 рублей,

- в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006003:10100 в размере 359 043 000 рублей.

Стороны с заключением судебной экспертизы не согласились, представили письменные возражения, заявили ходатайство о назначении по делу повторной судебной экспертизы.

Определением Московского городского суда от 22 апреля 2021 года по делу назначена повторная судебная экспертиза на основании статьи 83 КАС РФ, производство которой поручено эксперту Вишневецкой И.А. в АНО «Центр судебных экспертиз «ИСТИНА». Удовлетворяя ходатайство о назначении по делу повторной судебной экспертизы судом приняты во внимание доводы сторон о том, что рассчитанная экспертом стоимость ниже средних значений, ошибочно применена корректировка на местоположение, не учтен фактор обеспеченности земельным участком, используемые данные по аренде помещений не соответствуют рыночным данным.

В соответствии с заключением повторной судебной оценочной экспертизы с учетом дополнений, представленных экспертом Вишневецкой И.А. после допроса эксперта в судебном заседании, рыночная стоимость помещений определена в следующем размере:

помещения по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А строение 3 с кадастровым номером 77:03:0006003:10099 в размере 1 496 000 рублей

помещения по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А с кадастровым номером 77:03:0006003:10100 в размере 318 274 000 рублей

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены заблаговременно. Представитель административного истца с результатом проведенной по делу экспертизы согласился. Представитель Департамента городского имущества города Москвы с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения и на основании ст. 83 КАС РФ заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы. Представитель Управления Росреестра по Москве возражений и ходатайств не представил.

Стороны с результатом проведенной по делу экспертизы ознакомлены заблаговременно. Представитель административного истца с результатом проведенной по делу экспертизы согласился. Представитель Департамента городского имущества города Москвы с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения и на основании ст. 83 КАС РФ заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы. Представитель Управления Росреестра по Москве возражений и ходатайств не представил.

Судом от эксперта истребованы письменные пояснения. В направленных в адрес суда пояснениях эксперт убедительно и подробно ответил на возражения административного ответчика, письменные пояснения приобщены судом к материалам дела. Из представленных пояснений эксперта видно, что замечания к экспертному заключению не нашли своего подтверждения, в связи с чем судом отказано в удовлетворении ходатайства о назначении по делу повторной экспертизы. Предусмотренных ст.83 КАС РФ оснований для назначения повторной экспертизы в судебном заседании не установлено, само по себе несогласие стороны с определенной экспертом рыночной стоимостью объектов недвижимости не является основанием для назначения по делу повторной экспертизы.

Оценивая заключение повторной судебной оценочной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов недвижимости.

Повторное экспертное заключение выполнено экспертом Вишневецкой И.А., которая имеет необходимое образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», она предупреждена об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, ее ответственность как оценщика застрахована должным образом. Рыночная стоимость объектов недвижимости определена экспертом безотносительно НДС, как следует из текста экспертного заключения.

В свою очередь сторонами каких-либо убедительных доказательств, которые смогли бы свидетельствовать о недостоверности повторного экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административного ответчика о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также

которым из  
расчетным  
составляет  
составить  
не имеет  
истцу  
данный  
области

подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки. Также подлежат отклонению и доводы административного ответчика о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость объектов недвижимости должна быть установлена в размере, определенном в повторном заключении эксперта.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ). Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд - 30 декабря 2020 года.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" следует, что 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. Таким образом, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость помещения по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А строение 3 с кадастровым номером 77:03:0006003:10099 в размере 1 196 000 рублей.

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость помещения по адресу: город Москва, улица Плеханова, дом 15А с кадастровым номером 77:03:0006003:10100 в размере 318 274 000 рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 30 декабря 2020 года.

Решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объектов 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

Мотивированное решение изготовлено 13 сентября 2021 года

И.С. Баталова

