

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

24 октября 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С. при секретаре Кретове С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1168/2022 по административному исковому заявлению АО «РУССДО» об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость следующих объектов недвижимости:

- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1053 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.1 в размере 287 804 521 рублей,
- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1010 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.2 в размере 237 003 140 рублей,
- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:104 по адресу: город Москва, пер. Графский, вл.14 в размере 110 282 094 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником зданий. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, налоговая база по которому в силу ст.375 Налогового кодекса РФ исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости. Одновременно административный истец является арендатором земельного участка, размер арендной платы по условиям договора исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Несоответствие внесенной в единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права административного истца как собственника здания и арендатора земельного участка.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости утверждена по состоянию на 01 января 2021 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года» в следующем размере:

- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1053 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.1 в размере 598 422 158,47 рублей,
- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1010 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.2 в размере 495 977 127,38 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:104 по адресу: город Москва, пер. Графский, вл.14 в размере 309 610 922,4 рублей.

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 от 17 февраля 2022 года рыночная стоимость зданий и земельного участка 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, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 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 статьёй 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:

- здание с кадастровым номером 77:02:0023016:1053 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.1,

- здание с кадастровым номером 77:02:0023016:1010 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.2, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из ЕГРН.

На основании договора аренды административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:104 по адресу: город Москва, пер. Графский, вл.14.

Кадастровая стоимость зданий и земельного участка утверждена по состоянию на 01 января 2021 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года». С установленной кадастровой стоимостью объектов недвижимости административный истец не согласен.

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года N 64 "О налоге на имущество организаций" является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении зданий уплачивает налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости. Арендная плата по договору аренды земельного участка также зависит от кадастровой стоимости, в связи с чем суд приходит к выводу, что административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости 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 от 17 февраля 2022 года рыночная стоимость зданий и земельного участка на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном в административном иске при обращении в суд.

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

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 (статьи 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 объектов 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 24 марта 2022 года по настоящему делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ФБУ РФЦСЭ при Министерстве юстиции.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, 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 по результатам судебной экспертизы определена экспертом в отношении:

- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1053 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.1 в размере 405 079 000 рублей,

- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1010 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.2 в размере 351 305 000 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:104 по адресу: город Москва, пер. Графский, вл.14 в размере 240 736 000 рублей.

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены заблаговременно, возражений к экспертному заключению не представили, ходатайств о назначении по делу дополнительной или повторной экспертизы на основании статьи 83 КАС РФ не заявляли.

Оценивая экспертное заключение 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.

В свою очередь административным ответчиком каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности 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 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, суд находит, что кадастровая стоимость объектов недвижимости должна быть установлена в размере, определенном в 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 – 24 февраля 2022 года.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 N 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.

В ходе рассмотрения административного дела по существу административным ответчиком заявлено о взыскании судебных расходов по оплате экспертизы в размере 343 497,60 рублей, ранее оплаченных ответчиком.

Порядок возмещения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости урегулирован главой 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, разъяснен Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (далее – Постановление № 1) и пунктом 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление № 28).

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 31 Постановления № 28, с учетом того, что главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных заявителем, подлежит разрешению в соответствии с правилами главы 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Статья 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относит, в том числе суммы, подлежащие выплате экспертам (пункт 1).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу.

При решении вопросов о распределении судебных расходов по указанной категории дел не исключается учет того обстоятельства, 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 к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

При разрешении настоящего заявления о возмещении судебных расходов суд учитывает указанную выше позицию Конституционного Суда Российской Федерации, оценивает существенность или несущественность превышения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости над рыночной на предмет ее соответствия допустимым отклонениям, принятым в государственной кадастровой оценке.

Из материалов дела усматривается, что разница между рыночной и кадастровой стоимостью объектов недвижимости находится в диапазоне 30%, что не может свидетельствовать об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости. Подобная разница судом признается приемлемым и допустимым диапазоном отклонения в стоимости объектов недвижимости с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки, связанных с профессиональным усмотрением эксперта и предоставлением ему информации об индивидуальных особенностях объектов оценки, которые не учитывались при проведении массовой государственной кадастровой оценки. При изложенных обстоятельствах, расходы по оплате экспертизы подлежат взысканию с административного истца.

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

#### РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость следующих объектов недвижимости:

- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1053 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.1 в размере 405 079 000 рублей,
- здания с кадастровым номером 77:02:0023016:1010 по адресу: город Москва, пер. Графский, д.14 к.2 в размере 351 305 000 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:104 по адресу: город Москва, пер. Графский, вл.14 в размере 240 736 000 рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 24 февраля 2022 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости.

Взыскать с АО «РУССДО» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по оплате судебной экспертизы в размере 343 497,60 рублей.

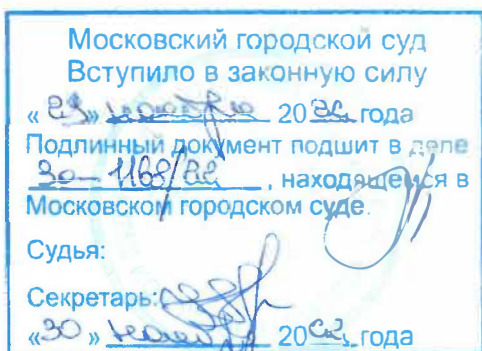
Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья

Московского городского суда

Мотивированное решение подготовлено 28 октября 2022 года

И.С. Баталова



МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ лист     
Судья \_\_\_\_\_

