

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

**12 октября 2021 года**

**г. Москва**

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Польши В.А.,  
при секретаре Волковой А.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному иску ООО «Медея» об оспаривании результатов  
определения кадастровой стоимости земельного участка,

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Медея» (сокращенное наименование - ООО «Медея») обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006001:3732. В административном исковом заявлении общество просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 24 июля 2020 года, а именно в размере 161 045 371 рубль.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006001:3732, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 24 июля 2020 года определена в размере 282 624 427 рублей 52 копеек. Поскольку общество является собственником указанного земельного участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика земельного налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель ООО «МЕДЕЯ» по доверенности Эминова М.Д. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Миленьшев О.Е. в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представитель ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» по доверенности Яворский Д.Д. в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в приобщенном к материалам дела письменном отзыве.

Представители Правительства Москвы, Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве,

заинтересованные лица Месяц Л.Б., Моисеева С.В., Филиппова Л.В., АО «ЦентрАтом», будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Департамента городского имущества города Москвы и представителя ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «МЕДЕЯ» с 28 апреля 2021 года является собственником земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006001:3732, что подтверждается выпиской из ЕГРН (т. 1, л.д. 11-15). Участок приобретен административным истцом у заинтересованного лица АО «ЦентрАтом». Собственниками земельного участка являются заинтересованные лица Моисеева С.В., Филиппова Л.В., Месяц Л.Б.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 388 НК РФ организации и физические лица, обладающие на праве собственности земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса (то есть земельные участки, расположенные в пределах города федерального значения Москвы, на территории которого введен налог), являются плательщиками земельного налога. Согласно ст. 390 НК РФ налоговая база в отношении объекта налогообложения по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006001:3732 по состоянию на 24 июля 2020 года определена в размере 282 624 427 рублей 52 копеек (т. 1, л.д. 16).

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ООО «МЕДЕЯ» как плательщика земельного налога, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 24 июля 2020 года.

В соответствии с п. 1 статьей 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 суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию

на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, административный истец 10 июля 2019 года обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или 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.

ООО «МЕДЕЯ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Атлант Оценка», в котором рыночная стоимость объекта оценки была определена в размере 161 045 371 рублей.

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. 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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «ДОСТОЯНИЕ ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером

77:03:0006001:3732 по состоянию на 24 июля 2020 года по результатам судебной экспертизы составляет 221 824 044 рубля.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант Оценка», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости земельного участка. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просили установить кадастровую стоимость нежилого здания в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 24 июля 2020 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО «Медея» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006001:3732 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 24 июля 2020 года, а именно в размере 221 824 044 рублей.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителей с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 12 мая 2021 года.

Решая вопрос о распределении судебных расходов по делу, суд исходит из следующего.

Согласно положениям ст.ст. 103, 106 КАС РФ 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; другие признанные судом необходимыми расходы.

Как отмечено в Постановлении Конституционного Суда РФ № 20-П от 11 июля 2017 года, не исключается учет при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости 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 - 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.

Таким образом, определение рыночной стоимости объекта недвижимости в размере меньшем, чем его кадастровая стоимость, само по себе не свидетельствует о наличии каких-либо ошибок в ходе кадастрового учета, поскольку разница между кадастровой и рыночной стоимостями объекта объективно обусловлена использованием различных подходов к оценке. Кадастровая стоимость определяется в ходе массовой оценки, в то время как рыночная стоимость объекта определяется индивидуально, что позволяет учитывать конкретные особенности оцениваемого объекта.

В свою очередь сведений о том, что при проведении кадастровой оценки были допущены нарушения методологии проведения массовой оценки в материалы дела не представлено. Напротив, определенная экспертом рыночная стоимость объекта отличается от оспариваемой кадастровой на 21,5%, что находится в пределах допустимых отклонений.

Учитывая, что представленный в материалы дела отчет признан недостоверным, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности заявителя по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объектов недвижимости, принимая во внимание, что у суда не имеется оснований говорить о допущенных в ходе кадастрового учета ошибках, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с административного истца в пользу ООО «ДОСТОЯНИЕ ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ» расходов по проведению судебной оценочной экспертизы в сумме 200 000 рублей.

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

**РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006001:3732 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 24 июля 2020 года, в размере 221 824 044 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 12 мая 2021 года.

Взыскать с ООО «Медея» в пользу ООО «ДОСТОЯНИЕ оценка и консалтинг» расходы по проведению судебной экспертизы в сумме 200 000 рублей.

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

**Судья**

**Московского городского суда**

**подпись**

**В.А. Полыга**

Решение в окончательной форме изготовлено 26 октября 2021 года

КОПИЯ

Судья: \_\_\_\_\_

Секретарь: \_\_\_\_\_

26 10 20 21 года