

# РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

26 ноября 2019 года

Московский городской суд в составе  
судьи Лебедевой И.Е.

при секретаре Давтян М.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-4696/2019 по административному исковому заявлению ООО «Возвышенность» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков,

## УСТАНОВИЛ:

ООО «Возвышенность» обратилось в суд с административным иском с заявлением, в котором просило установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую объектов недвижимости равной их рыночной стоимости.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что общество является собственником земельных участков, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога на имущество, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта

В подтверждение своих требований обществом представлен отчет об оценке рыночной стоимости.

Представителем административного истца представлено ходатайство, в котором он просил суд уточнить иски требования и установить кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что уточненные требования административного истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Из представленных документов следует, что ООО «Возвышенность» на праве собственности владеет земельными участками с кадастровыми номерами 77:17:0000000:10058, 77:17:0130206:538.

Из положений абзац 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункт 1 статьи 373. статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», Постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости помещений затрагивают права и обязанности истца; принадлежащее данному обществу помещение является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость нежилого помещения.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 НК РФ налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

В силу пункта 1 статьи 391 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Кадастровая стоимость земельных участков определена в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2018 г.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков просит пересмотреть административный истец.

Согласно 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).

Следовательно, административный истец, являясь собственником земельных участков, имеет законный интерес в установлении его кадастровой стоимости в размере действительной рыночной стоимости.



Доводы ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости объектов недвижимости и внесения ее в Единый государственный реестр недвижимости в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Оспаривая кадастровую стоимость объектов недвижимости, административный истец в подтверждение своих требований представил отчет об оценке ООО «ГИЛБЕРТ-ИНВЕСТ».

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза в ООО «ЦДК».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:10058 определена в размере его рыночной стоимости равной 802 373 831 рублей, земельного участка с кадастровым номером

77:17:0130206:538 определена в размере его рыночной стоимости равной 1 362 737 352 рублей.

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца уточнил исковые требования, и просил установить кадастровую стоимость объектов в размере, указанном в заключении судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной экспертизы проведенное в ООО «ИЦК» в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, установлено, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.



В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть положено в основу решения суда, соответственно уточненные исковые требования подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной значению, указанному в заключении судебной оценочной экспертизы.

На основании положений 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 подачи заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной следует считать дату его обращения в суд, то есть 28 июня 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Вступившее в законную силу решение суда является актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра в порядке ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

### **РЕШИЛ:**

Административный иск ООО «Возвышенность» - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:10058, расположенного по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Столбово, з/у 41/1А по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 802 373 831 (восемьсот два миллиона триста семьдесят три тысячи восемьсот тридцать один) рубль.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0130206:538, расположенного по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Столбово, з/у 41/1Г по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 1 362 737 352 (один миллиард триста шестьдесят два миллиона семьсот тридцать семь тысяч триста пятьдесят два) рубля.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 28 июня 2019 года.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, действуют до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

Судья Московского городского суда

Лебедева И.Е.

