



**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



**05 августа 2020 года**

**Особое Мнение**

**г. Москва**

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Баталовой И.С.  
при секретаре Комаровой Е.Д.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
№ 3А-132/2020 по административному исковому заявлению ООО  
«АРТСПЛЭЙС ИНВЕСТМЕНТС» об оспаривании результатов определения  
кадастровой стоимости объекта недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с  
административным исковым заявлением, в котором просил установить по  
состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость помещения по  
адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 13 строение 1 с кадастровым  
номером 77:01:0001037:2593 равной рыночной стоимости в размере 49 814  
289 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный  
истец является собственником помещения. В соответствии со ст.373  
Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком  
налога на имущество в отношении принадлежащего ему помещения,  
налоговая база по которому в силу ст.375 Налогового кодекса РФ  
исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость помещения 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 размере 120 111 926,74  
рублей (т.1 л.д.22).

Полагая, что кадастровая стоимость помещения не соответствует  
рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому  
оценщику ООО «Атлант Оценка» за составлением отчета об оценке  
рыночной стоимости помещения. В отчете об оценке № АО-030/19 от  
18.01.2019г. определена рыночная стоимость помещения в размере,  
указанном административным истцом при обращении в суд с  
административным иском.

Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости,  
административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

Рассмотрев в открытом судебном заседании настоящее 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 помещения, находящегося 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 принадлежит помещение по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 13 строение 1 с кадастровым номером 77:01:0001037:2593, что подтверждается представленной в материалы дела свидетельством о государственной регистрации права (л.д.21).

Актуальная кадастровая стоимость помещения 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 размере в размере 120 111 926,74 рублей (т.1 л.д.22).

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 помещения 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 помещения кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке,



составленный ООО «Атлант Оценка». В отчете об оценке № АО-030/19 от 18.01.2019г. определена рыночная стоимость помещения в размере, указанном административным истцом при обращении в суд с административным иском.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований административного 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 помещения", исследуя отчет об оценке помещения, 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 помещения и включать проверку отчетов на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного помещения и в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 19 февраля 2019 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой по ходатайству представителя административного истца поручено эксперту Воловичу Н.В. в ООО «Центр Интеллектуального Консалтинга Финансового Университета» (т.1 л.д.185-186).

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 31 мая 2019 года, отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «Атлант Оценка» № АО-030/19 от 18.01.2019г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны указанный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость помещения по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 13 строение I с кадастровым номером 77:01:0001037:2593 определена экспертом в размере 169 819 000 рублей, что существенно выше кадастровой стоимости.

Представитель административного истца с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения, рецензию

независимого оценщика, заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы.

В связи с наличием обоснованных сомнений в заключении эксперта, судом на основании ст.83 КАС РФ по делу назначена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой определением суда от 14 октября 2019 года поручено эксперту Михайльченко А.В. в ООО «Бюро оценки бизнеса» (л.д.218, т.2).

В соответствии с результатом повторной судебной оценочной экспертизы от 30 декабря 2018 года, рыночная стоимость помещения по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 13 строение 1 с кадастровым номером 77:01:0001037:2593 определена экспертом в размере 67 257 000 рублей.

Ввиду того, что указанная выше стоимость определена экспертом без учета НДС, на что указано в письменных замечаниях на судебную экспертизу Департаментом городского имущества города Москвы, определением Московского городского суда от 19 марта 2020 года по делу назначена дополнительная судебная оценочная экспертиза, эксперту предложено определить рыночную стоимость объекта недвижимости без выделения суммы НДС.

В соответствии с результатом дополнительной судебной оценочной экспертизы от 17 июня 2020 года, рыночная стоимость помещения по адресу: город Москва, улица Мясницкая, дом 13 строение 1 с кадастровым номером 77:01:0001037:2593 определена экспертом Михальченко А.В. безотносительно НДС (без выделения в рыночной стоимости суммы НДС) в размере 79 363 000 рублей.

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены заблаговременно. Представитель административного истца с заключением судебной экспертизы согласился, административные искивные требования уточнил.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения и на основании ст.83 КАС РФ вновь заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы.

Представленные замечания административного ответчика идентичны тем, которые ранее представлялись в суд, и в отношении которых экспертом Михальченко А.В. уже представлялись мотивированные письменные возражения, приобщенные в материале дела (л.д.157-164, т.3). Из представленных пояснений эксперта видно, что замечания административного ответчика 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 судебной экспертизы, выполненной экспертом Михальченко А.В., дополнительной судебной экспертизы, выполненной тем же экспертом, по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы. Определенная в заключении, дополнительном заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта 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 объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его 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 объекта.

Экспертное заключение и дополнение к нему выполнено экспертом Михальченко А.В., который имеет необходимое образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», он предупрежден об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, его ответственность как оценщика застрахована должным образом. Рыночная стоимость объекта недвижимости определена экспертом безотносительно НДС, как следует из текста дополнительного экспертного заключения.

В свою очередь административным ответчиком каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости помещения 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, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость помещения должна быть установлена в размере, определенном в заключении дополнительной судебной оценочной экспертизы.

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 помещения" 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 января 2019 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 помещения.

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 Мясницкая, дом 13 строение 1 с кадастровым номером 77:01:0001037:2593 равной рыночной стоимости в размере 79 363 000 рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 30 января 2019 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше объекта 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.

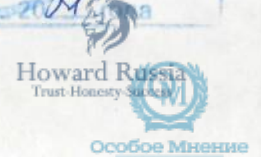
Судья  
Московского городского суда

И.С. Баталова

12 01 2020



Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
« 19 » 11 2020 года  
Подлинный документ поднимать деле  
3а-132/20  
находящимся в  
Московском городском суде.  
Судья  
Секретарь  
12 01 2020





МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
пронумерован  
печатью  
Судья

