

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

27 октября 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полығы В.А., при секретаре Волковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «Пролетарский-Б» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Пролетарский-Б» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024, и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258.

В административном исковом заявлении ООО «Пролетарский-Б» просит установить кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1 января 2021 года в размере 79 963 067 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024 и 72 626 199 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что ООО «Пролетарский-Б» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024. Кадастровая стоимость указанного здания по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 166 344 029 рублей 49 копеек.

Также ООО «Пролетарский-Б» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2021 года установлена в размере 168 563 136 рублей.

Поскольку административный истец является собственником нежилого здания, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания его рыночной стоимости нарушает права заявителей как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В свою очередь несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, поскольку её размер также исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представителем административного истца ООО «Пролетарский-Б» по доверенности Свирид Е.С. представлено ходатайство об уточнении исковых требований, в котором заявитель просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представителем Департамента городского имущества города Москвы представлены письменные пояснения, в которых административный ответчик просил

в удовлетворении заявленных требований отказать, возражал относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовал о назначении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, 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, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что ООО «Пролетарский-Б» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024 в отношении которого утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2021 года в размере 166 344 029 рублей 49 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости (т. 1, л.д. 16-28), выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 30).

Административный истец ООО «Пролетарский-Б» также является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости (т. 1, л.д. 11-15). По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 по состоянию на 1 января 2021 года составила 168 563 136 рублей, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 29).

Административный истец ООО «Пролетарский-Б» 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 спорного здания уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Также административный истец в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» уплачивает арендную плату за земельный участок, расчет которой производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимого имущества влияют на права и обязанности ООО «Пролетарский-Б», как плательщика налога и арендатора.

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 объектов недвижимости, административный истец 21 февраля 2022 года обратился с настоящим административным иском 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 «Пролетарский-Б» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка представило в суд отчеты, подготовленные по заданию заявителя ООО «Атлант Оценка», в которых по состоянию на 1 января 2021 года рыночная стоимость объектов оценки определена в размере 79 963 067 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024, и 72 626 199 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258.

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 представленных в материалы дела отчетов судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» - Амбросимовой Т.Ю.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024 по состоянию на 1 января 2021 года составляет 138 616 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 – 128 561 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных объектов, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчетов, подготовленных ООО «Атлант Оценка», и достоверности определенной в них рыночной стоимости объектов оценки. 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 просил установить кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения административного ответчика экспертом ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» Амбросимовой Т.Ю. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Эксперт пояснил, что для исследуемого здания, относящегося к группе «Торговые центры и помещения в них», фактор «Наличие витринного остекления» не является ценообразующим, применено достаточное количество корректировок, и дополнительные поправки вносят искажения в стоимость и накапливают ошибку расчета.

Эксперт разъяснил, что фактические арендные ставки помещений за 2020 год, расположенных в исследуемом здании, которые были представлены, противоречат рыночной информации, что не позволяет их использовать в дальнейших расчетах. Для исследуемого здания фактор «структура арендаторов» не является ценообразующим.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

Не могут быть приняты во внимание и иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Амбросимова Т.Ю. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых объектов сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и

расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы административного ответчика о том, что ООО «Пролетарский-Б» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорных объектов. Такое право предоставлено административным истцам 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 нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024, и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2021 года.

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 – 21 февраля 2022 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда. Возложение на самих налогоплательщиков бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

Вместе с тем 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.

Соответственно, решая вопрос о распределении судебных расходов, необходимо оценить, является ли расхождение между утвержденной кадастровой стоимостью объектов недвижимости и их рыночной стоимостью, установленной судом, настолько существенным, что свидетельствует о наличии ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод административного истца, как налогоплательщика.

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 экспертами рыночная стоимость объектов недвижимости отличается от оспариваемой кадастровой на 23,7% и 16,7%, что находится в пределах допустимых отклонений.

Учитывая, что представленный в материалы дела отчеты признаны недостоверными, 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 «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» расходов по проведению судебной экспертизы в размере 250 000 рублей.

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

**РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005004:258 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 128 561 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005004:1024 в размере 138 616 000 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 21 февраля 2022 года.

Взыскать с ООО «Пролетарский-Б» в пользу ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» расходы по проведению экспертизы в размере 250 000 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. Поляга

Решение в окончательной форме изготовлено 9 ноября 2022 года

