



КОПИЯ

## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

01 марта 2021 года

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Невейкиной Н.Е.,  
при секретаре Овсянниковой А.Б,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №  
3а-284/2021 по административному исковому заявлению Общества с  
ограниченной ответственностью «Проспект» к Министерству  
имущественных отношений Московской области, Управлению  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Московской области, ГБУ МО «Центр кадастровой  
оценки» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости  
объекта недвижимости,

**установил:**

Общество с ограниченной ответственностью «Проспект» обратилось  
в Московский областной суд с административным исковым заявлением  
об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта  
недвижимости (нежилого здания), мотивируя свои требования тем, что  
результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости  
повлекли неправомерное увеличение налогового бремени, исчисляемого  
из кадастровой стоимости.

С учетом изложенного, административный истец просит суд  
установить кадастровую стоимость объекта недвижимости нежилого  
здания с кадастровым номером 50:40:0020107:165, общей площадью  
15 072,1 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской  
округ Дубна, г. Дубна, проспект Боголюбова, д. 24а, равной его рыночной  
стоимости, определенной по состоянию на 15 октября 2019 года по  
выводам, изложенным в отчете ООО «Атлант Оценка» № А0-870/20.

Представитель административного истца в судебном заседании  
административный иск с учетом уточнений поддержал, просил  
удовлетворить по выводам, изложенным в заключении судебной  
экспертизы.

Представитель административного ответчика Министерства  
имущественных отношений Московской области в судебное заседание не  
явился, согласно письменных пояснений не возражал против выводов  
судебной экспертизы, оставил разрешение требований  
административного истца на усмотрение суда.

Представитель ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в судебное  
заседание не явился, просил о рассмотрении дела в отсутствие

представителя, против выводов судебной экспертизы не возражал, оставил разрешение требований административного истца на усмотрение суда.

Учитывая положения ч. 4 ст. 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Суд, изучив материалы дела, выслушав доводы представителя административного истца, представителя административного ответчика, приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Согласно ч. 5 ст. 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Понятие кадастровой стоимости закреплено в пункте 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508).

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Из вышеприведенных положений законодательства следует, что определение кадастровой стоимости объекта недвижимости возможно как в результате проведения государственной кадастровой оценки, так и путем установления его кадастровой стоимости равной рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Согласно пункту 3 статьи 66 названного закона в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что административному истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 50:40:0020107:165, общей площадью 15 072,1 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Дубна, г. Дубна, проспект Боголюбова, д. 24а.

В отношении нежилого здания с кадастровым номером 50:40:0020107:165 установлена кадастровая стоимость на основании акта ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» об утверждении кадастровой стоимости № 265 от 16.10.2019 года по состоянию на 15.10.2019 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Установленная кадастровая стоимость земельных участков, по мнению административного истца, превышает их рыночную стоимость, что влечет за собой необоснованное возложение обязанности по уплате налога в завышенном размере.

В соответствии со ст. 373 НК РФ истец является плательщиком земельного налога. Результаты определения кадастровой стоимости

объектов недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца как плательщика налога.

В соответствии с п. 2 ст. 375 НК РФ налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода.

Согласно разъяснениям п.6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» с административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Таким образом, административный истец, являясь собственником объекта недвижимости, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере действительной рыночной стоимости.

В соответствии с ч.1 ст. 245 КАС РФ обращение в суд с данными исковыми требованиями являются законными и обоснованными.

В силу ст. 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Юридически значимым обстоятельством для разрешения данного спора является установление величины рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 50:40:0020107:165 по состоянию на 15.10.2019 года.

Кадастровая стоимость нежилого здания по состоянию на 15.10.2019 была установлена актом ГБУ МО «Центр кадастровой оценки».

При этом, в соответствии с 1 ст. 62, ч.5 ст. 247 обязанность доказывания наличия оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

В обоснование заявленного требования административный истец представил отчет, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка» № А0-870/20.

Для проверки правильности определения оценщиком рыночной стоимости объектов недвижимости определением Московского областного суда от 14 декабря 2020 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту Автономной некоммерческой организации «Многофункциональный центр оценки, экспертизы и консалтинга» Микаевой С.В.

Заключением судебной оценочной экспертизы установлено, что отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, подготовленный оценщиком ООО «Атлант Оценка» не соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки; установлена кадастровая стоимость объектов недвижимости равная их рыночной стоимости по состоянию на 15 октября 2019 года.

С выводами, содержащимися в экспертном заключении судебной оценочной экспертизы согласился представитель административного истца, представил суду уточненное административное исковое заявление, а также административные ответчики, представив письменные пояснения касательно заявленных требований.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (часть 2 статьи 58 КАС РФ).

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка заключению судебной оценочной экспертизы.

Согласно статье 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской

Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2,3, 4,6 - 8,16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего ФЗ.

В соответствии со статьей 8 названного Федерального закона эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования. Экспертное заключение содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и авторских монографических работ.

Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В заключении эксперта, по мнению суда, содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объектам оценки.

В ходе анализа рынка исследуемых объектов, анализа других внешних факторов, не относящихся непосредственно к исследуемому объекту, но влияющих на его стоимость, а также нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки (элементы сравнения): определение сегмента рынка, альтернативные варианты использования объектов, местоположение и характеристики объектов, вид права, категория земель, вид разрешенного использования, а также площадь, время продажи/предложения, факт сделки (уторговывание), передаваемые права, условия продажи (чистота сделки), условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение

объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Для сравнения эксперт выбрал объекты-аналоги, сопоставимые с объектами оценки.

Информационной базой явился архив эксперта, данные из периодической печати и с интернет сайтов в электронном виде и на бумажных носителях.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения. Из таблицы сравнения следует, что объекты - аналоги сопоставлялись с объектами оценки по следующим единицам сравнения: рыночные условия, местоположения объекта, физические характеристики, экономические характеристики, использование объекта, наличие дополнительных компонентов стоимости.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объекта экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная судебной оценочной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на дату ее определения.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Соглашаясь с заключением судебной оценочной экспертизы, суд исходит из анализа рынка, приведенного в экспертном заключении.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, которая ниже их кадастровой стоимости, а также с учетом п.3 ст.3 НК РФ, новая кадастровая стоимость объектов недвижимости, принадлежащих административному истцу на праве собственности, на дату установления их кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

Ходатайств о проведении дополнительной или повторной экспертизы не заявлялось.

При таких обстоятельствах, административное исковое заявление подлежит удовлетворению.

Исходя из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в связи с изменением на основании судебного акта кадастровой стоимости объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, для целей внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости датой обращения административных истцов с заявлением об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости следует считать дату обращения в суд 19 ноября 2020 года.

Кроме того, 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, в связи с чем, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Руководствуясь статьями 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Проспект» к Министерству имущественных отношений Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, поданное в Московский областной суд Московской области 20 ноября 2020 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 15 октября 2019 года с кадастровым номером 50:40:0020107:165, общей площадью 15 072,1 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Дубна, г. Дубна, проспект Боголюбова, д. 24а в размере 673 380 000 рублей.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Н.Е. Невейкина





ОСКОВС  
ЮНУМЕ  
ЧАТЮ\_  
ДПИСЬ\_