

## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 апреля 2020 года

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-1664/2020 по административному исковому заявлению ООО «ЛэндХоум» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов 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 помещений по адресу: г. Москва, в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером      равной рыночной стоимости в размере 16 500 000 руб.

- помещение с кадастровым номером      равной рыночной стоимости в размере 37 300 000 руб.

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

Кадастровая стоимость помещений 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 следующем размере:

- помещение с кадастровым номером      в размере 28 438 910,67 руб.

- помещение с кадастровым номером      в размере 56 739 346,16 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ИП УСПЕНСКОМУ И.В. за составлением отчета об оценке рыночной стоимости помещений. В отчете об оценке №      от 15.05.2019г. определена рыночная стоимость помещений 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.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились, направили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

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 объектов недвижимости, находящихся 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 принадлежат помещения по адресу: г. Москва, с кадастровыми номерами , что подтверждается представленными в материалы дела выписками из единого государственного реестра недвижимости.

Актуальная кадастровая стоимость помещений 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 следующем размере:

- помещение с кадастровым номером в размере 28 438 910,67 руб.
- помещение с кадастровым номером в размере 56 739 346,16 руб.

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 помещений 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 объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ИП УСПЕНСКИМ И.В. № от 15.05.2019г., в котором определена рыночная стоимость помещений в размере, указанном в административном иске при обращении в суд.

Представитель административных ответчиков 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 объектов недвижимости", исследуя отчет об оценке объектов недвижимости, 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 объектов недвижимости и включать проверку отчетов на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости и в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 11 декабря 2019 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту в ООО «Центр Делового Консультирования».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 18 февраля 2020 года, отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ИП УСПЕНСКИМ И.В. № от 15.05.2019г., 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 помещений по адресу: г. Москва, определена экспертом в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером в размере 19 543 995 руб.
- помещение с кадастровым номером в размере 38 975 754 руб.

Представитель административного истца с результатами судебной экспертизы согласился, административные иски уточнил, просил определить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы.

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

Судом от эксперта истребованы письменные пояснения. В направленных в адрес суда пояснениях эксперт убедительно и подробно ответил на возражения Департамента городского имущества города Москвы, письменные пояснения приобщены судом к материалам дела. Из представленных пояснений эксперта видно, что замечания 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 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 итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов 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 объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их 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 объектов.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, как следует из содержания экспертного заключения, определена экспертом безотносительно НДС.

Административным ответчиком каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков 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 административных ответчиков 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, принимая во внимание, что представитель административного истца уточнил искимые требования, предлагая определить кадастровую стоимость помещений по результатам судебной экспертизы, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость помещений должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

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 объектов недвижимости" 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 октября 2019г.

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 помещений по адресу: г. Москва, .

Судом установлено, что расходы по оплате судебной экспертизы сторонами не оплачены, в связи с чем указанный вопрос подлежит разрешению в судебном решении.

Разрешая 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.

В соответствии с частью 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, принадлежащих административному истцу, утверждена в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером в размере 28 438 910,67 руб.

- помещение с кадастровым номером в размере 56 739 346,16 руб.

Согласно заключению судебного эксперта рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих административному истцу, определена в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером в размере 19 543 995 руб.

- помещение с кадастровым номером в размере 38 975 754 руб.

Выводы экспертного заключения положены судом в основу решения.

Таким образом, признанная решением суда экономически обоснованной рыночная стоимость объектов недвижимости ниже утвержденной Департаментом городского имущества города Москвы кадастровой стоимости менее чем в 2 раза. Подобная разница, в данном случае, не свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости. Подобная разница судом признается приемлемым и допустимым диапазоном отклонения в стоимости объектов недвижимости с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки. При изложенных обстоятельствах, расходы по оплате судебной экспертизы в размере 75 000 рублей подлежат взысканию в пользу экспертной организации с административного истца.

Руководствуясь [статьями 174](#) - [180](#), [249](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость помещений по адресу: г. Москва, в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером в размере 19 543 995 руб.

- помещение с кадастровым номером в размере 38 975 754 руб.

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

Решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости.

Взыскать с ООО «ЛэндХоум» в пользу ООО «Центр Делового Консультирования» расходы по оплате судебной экспертизы в размере 75 000 рублей.

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**