

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**07 октября 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-4185/2020 по административному исковому заявлению Червяковой  
Елены Павловны об оспаривании результатов определения кадастровой  
стоимости объектов недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратилась в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просила установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость помещений по адресу: город Москва, ---- в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером --- равной рыночной стоимости в размере 17 585 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером --- равной рыночной стоимости в размере 15 244 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером --- равной рыночной стоимости в размере 17 360 000 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником помещений. В соответствии со ст.400 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество физических лиц в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, налоговая база по которым исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

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 32 227 918,69 рублей,
- помещение с кадастровым номером --- в размере 28 986 013,3 рублей,
- помещение с кадастровым номером --- в размере 28 533 284,62 рублей. (т.1 л.д.13-15).

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратилась к независимому оценщику ИП Успенскому И.В. за составлением отчета об оценке рыночной стоимости помещений. В отчете об оценке № 186 от

20.01.2020г. определена рыночная стоимость помещений, указанная в административном иске при обращении в суд.

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 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: город Москва, --- с кадастровыми номерами ----, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из единого государственного реестра недвижимости и свидетельствами о государственной регистрации права от 07.07.2011г. (т.1 л.д. 10-15).

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.». (т.1 л.д.13-15). С установленной кадастровой стоимостью объектов недвижимости административный истец не согласна.

Административный истец в силу требований главы [32](#) Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налога на имущество физических лиц и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи исходя из их 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 представила в суд отчет об оценке № 186 от 20.01.2020г., составленный независимым оценщиком ИП Успенским И.В., в котором определена рыночная стоимость помещений в размере, указанном при обращении в суд с административным иском.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований административного истца, указал на несоответствие представленных отчетов об оценке требованиям законодательства.

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 отчета 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 07 июля 2020 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту -- А.Р. в АНО «---». (т.1 л.д.199-200).

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы №08/За-4185/ЗЭ/2020 от 12 августа 2020 года, отчет об оценке составленный независимым оценщиком ИП Успенским И.В. № 186 от 20.01.2020г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Стороны данный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость помещений определена экспертом безотносительно суммы НДС (без выделения в рыночной стоимости суммы НДС) в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером --- в размере 22 911 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером --- в размере 20 615 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером --- в размере 20 294 000 рублей.

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены заблаговременно, возражений к заключению эксперта не представили, ходатайств о назначении по делу дополнительной или повторной экспертизы на основании ст.83 КАС РФ не заявляли.

Оценивая экспертное заключение 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 недвижимости.

Экспертное заключение выполнено экспертом --- А.Р., которая имеет необходимое образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», она предупреждена об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, ее ответственность как оценщика застрахована должным образом. Рыночная стоимость объектов недвижимости определена экспертом безотносительно НДС, как следует из текста экспертного заключения.

В свою очередь административным ответчиком каких-либо 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 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 объектов недвижимости 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 – 18 июня 2020 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 помещений.

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

## **РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость нежилых помещений по адресу: город Москва, --- в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером --- равной рыночной стоимости в размере 22 911 000 рублей,

- помещение с кадастровым номером --- равной рыночной стоимости в размере 20 615 000 рублей,

- помещение с кадастровым номером --- равной рыночной стоимости в размере 20 294 000 рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 18 июня 2020 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов 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**