

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

26 мая 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Лопаткиной А.С.,  
при секретаре Белове Д.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-145/2022 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Термонд» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания равной его рыночной стоимости

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Термонд» обратилось в Московский городской суд с административным иском о признании недействительным кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006004:1009, общей площадью 1344,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кусковская, д. 26б, стр. 3, в размере его рыночной стоимости 31 534 000 рублей по состоянию на дату 01 января 2018 года.

В обоснование требований административный истец указал на то, что является собственником указанного объекта недвижимости, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости данного объекта недвижимости его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта.

В подтверждение своих требований административным истцом представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Представителем административного истца Рожковой Л.Д. в судебном заседании представлено ходатайство об уточнении административных исковых требований, об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной согласно результатам судебной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Гурова Е.В. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенным надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, об отложении рассмотрения дела не просил.

Выслушав представителя административного истца, представителя административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Кусковская, д. 26б, стр. 3, кадастровый номер 77:03:0006004:1009, общей площадью 1344,9 кв.м.

В отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0006004:1009 по состоянию на 01 января 2018 года утверждена кадастровая стоимость в размере 113 995 203 рубля 39 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1 л.д. 7).

Административный истец 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 объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного объекта недвижимости влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 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 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, административный истец обратился с настоящим административным исковым заявлением в суд, предоставив в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости отчет ООО «ОЭК Групп» № 027/2021 от 28 сентября 2021 года.

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 (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 объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности определенной в отчете величины рыночной стоимости объекта недвижимости судом назначена судебная строительно-техническая (оценочная) экспертиза, производство

которой поручено Федеральному бюджетному учреждению «Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации»

Согласно заключению судебной строительно-технической (оценочной) экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:03:0006004:1009 определена экспертом в размере 58 305 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности определенной в отчете ООО «ОЭК Групп» величины рыночной стоимости объекта 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 ООО «ОЭК Групп» нарушений требований федеральных стандартов, оценки не оспаривали, в связи с чем данный отчет не принимается судом в качестве доказательства рыночной стоимости объекта оценки. При этом от сторон не представлено возражений относительно заключения эксперта

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в абзацах 1 - 4 пункта 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", по делам о пересмотре кадастровой стоимости лица, участвующие в деле, обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений.

Обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе (административном истце) (часть 5 статьи 247 и часть 1 статьи 248 КАС РФ).

Если заинтересованное лицо (административный ответчик) возражает против удовлетворения заявления, оно обязано доказать достоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

При этом в случае возникновения у суда сомнений в обоснованности доводов заявителя (административного истца) эти обстоятельства выносятся на обсуждение, даже если заинтересованное лицо (административный ответчик) на них не ссылалось (статья 56 ГПК РФ, статья 62 КАС РФ).

Административный ответчик достоверность заключения эксперта не оспаривал, каких-либо доказательств, свидетельствующих о недостоверности рыночной стоимости объекта недвижимости, не предоставлял.

В свою очередь, у суда сомнения в обоснованности заключения эксперта не возникли.

Как следует из материалов дела, заключение судебного эксперта содержит результаты исследования сегмента рынка, к которому относится объект оценки, а также анализа остальных внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Корректировки к объектам - аналогам проведены по наиболее существенным ценообразующим факторам, их применение обоснованно, а также подтверждено ссылками на достоверные источники или математические формулы, расчеты не содержат явных математических, методических и арифметических ошибок и сомнений в их достоверности не вызывают.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2018 года должна быть определена на основании заключения эксперта и предоставленного расчета, согласно которому рыночная стоимость объекта оценки составила 58 305 000 рублей.

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 заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 15 ноября 2021 года.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Поскольку Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2021 г.» утверждена новая кадастровая стоимость спорного объекта (приложение № 2 к Распоряжению), которая применяется к отношениям, возникающим с 1 января 2022 года, постольку установленная судом кадастровая стоимость объекта подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, по 31 декабря 2021 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.

Как отмечено в постановлении Конституционного Суда РФ № 20-П от 11 июля 2017 года, не исключается учет при решении вопросов о распределении судебных

расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости 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 - вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, - к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Таким образом, определение рыночной стоимости объекта недвижимости в размере меньшем, чем его кадастровая стоимость, само по себе не свидетельствует о наличии каких-либо ошибок в ходе кадастрового учета, поскольку разница между кадастровой и рыночной стоимостями объекта объективно обусловлена использованием различных подходов к оценке. Кадастровая стоимость определяется в ходе массовой оценки, в то время как рыночная стоимость объекта определяется индивидуально, что позволяет учитывать конкретные особенности оцениваемого объекта.

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 экспертом рыночная стоимость объекта отличается от оспариваемой кадастровой на 48,8%, что находится в пределах допустимых отклонений.

Учитывая, что представленный в материалы дела отчет признан недостоверным, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административных истцов по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объекта 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 Федерального бюджетного учреждения «Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации» возмещения расходов по проведению судебной строительно-технической (оценочной) экспертизы в сумме 274 798 рублей 08 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Установить кадастровую стоимость нежилого здания, общей площадью 1344,9 кв.м, с кадастровым номером 77:03:0006004:1009, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Кусковская, д. 266, стр. 3, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 58 305 000 (пятьдесят восемь миллионов триста пять тысяч) 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 15 ноября 2021 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению по 31 декабря 2021 года.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Термонд» в пользу Федерального бюджетного учреждения «Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации» возмещение расходов по оплате производства судебной оценочной экспертизы в размере 274 798 (двести семьдесят четыре тысячи семьсот девяносто восемь) рублей 08 копеек.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского городского суда

Лопаткина А.С.

Настоящее решение суда изготовлено в окончательной форме 06 июня 2022 года.

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«07» июня 20 22 года  
Подлинный документ подшит в дело  
За-0145/2022, находящемуся в  
Московском городском суде  
Судья: [подпись]  
Секретарь: [подпись]  
«14» июня 20 22 года

КОПИЯ ВЕРНА  
Судья: [подпись]  
Секретарь: [подпись]  
«14» июня 20 22 года