

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**29 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 №  
ЗА-2884/2020 по административному исковому заявлению ООО «ВИЛАР» 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 в размере  
рыночной следующих объектов недвижимости:

- здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006, расположенного по  
адресу: г. Москва, улица Бажова, дом 18 в размере 134 838 904 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2,  
расположенного по адресу: г. Москва, улица Бажова, владение 18 строение 2  
в размере 32 301 698 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный  
истец является собственником здания. В соответствии со ст.373 Налогового  
кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на  
имущество организаций в отношении принадлежащего ему объекта  
недвижимости, налоговая база по которому в силу ст.375 Налогового кодекса  
РФ исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.  
Одновременно административный истец является арендатором земельного  
участка, размер арендной платы в соответствии постановлением  
Правительства Москвы № 273-ПП от 25 апреля 2006 года исчисляется исходя  
из кадастровой стоимости земельного участка. Несоответствие внесенной в  
единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости  
указанных выше объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает  
права административного истца как собственника здания и арендатора  
земельного участка.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости 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:

- здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006, расположенного по  
адресу: г. Москва, улица Бажова, дом 18 в размере 195 874 892,05 рублей;

- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2, расположенного по адресу: г. Москва, улица Бажова, владение 18 строение 2 в размере 65 612 767,22 рублей. (т.1 л.д. 55-56).

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. Согласно отчету об оценке №АО-812/19 от 19.12.2019г. рыночная стоимость здания и земельного участка на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном 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 административное 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 принадлежит здание с кадастровым номером 77:02:0019011:1006 по адресу: г. Москва, улица Бажова, дом 18, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из единого государственного реестра недвижимости (т.1 л.д.55,57-59).

Также истец, на основании договора аренды № М-02-018912 от 25.09.2002г. является арендатором земельного участка по адресу: г. Москва, улица Бажова, владение 18 строение 2 с кадастровым номером 77:02:0019011:2. По договору аренды определено, что размер арендной платы составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. (т.1 л.д.34-54).

Актуальная кадастровая стоимость здания и земельного участка 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. 55-56). С установленной кадастровой стоимостью объектов недвижимости административный истец не согласен.

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 здания уплачивает налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости. Арендная плата по договору аренды земельного участка также зависит от кадастровой стоимости, в связи с чем суд приходит к выводу, что административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости 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 ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА». Согласно отчету об оценке №АО-812/19 от 19.12.2019г. рыночная стоимость здания и земельного участка на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном в административном иске при обращении в суд.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета 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 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 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 17 февраля 2020 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Хмара Е.Н. в ООО «Консул Групп-оценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 07 сентября 2020г., отчет об оценке №АО-812/19 от 19.12.2019г., представленный административным истцом и составленный ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны данный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость по результатам судебной экспертизы определена экспертом безотносительно суммы НДС (без выделения в рыночной стоимости суммы НДС) в отношении:

- здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006, расположенного по адресу: г. Москва, улица Бажова, дом 18 в размере 119 400 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2, расположенного по адресу: г. Москва, улица Бажова, владение 18 строение 2 в размере 42 845 000 рублей.

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

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

Судом от эксперта истребованы письменные пояснения. В направленных в адрес суда пояснениях эксперт убедительно и подробно ответил на возражения, 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 экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем 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.

Экспертное заключение выполнено экспертом Хмара Е.Н., который имеет необходимое образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», он предупрежден об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, его 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 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 административный истец уточнил искимые требования, предлагая определить кадастровую стоимость по результатам судебной экспертизы, 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 – 30 декабря 2019 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 объектов недвижимости.

Руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость следующих объектов недвижимости:

- здания с кадастровым номером 77:02:0019011:1006 по адресу: г. Москва, улица Бажова, дом 18 равной рыночной стоимости в размере 119 400 000 рублей;

- земельного участка с кадастровым номером 77:02:0019011:2 по адресу: г. Москва, улица Бажова, владение 18 строение 2 равной рыночной стоимости в размере 42 845 000 рублей.



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

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





МОСК  
ГОРОДС  
прокур  
печатью  
Судья