



## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



21 июля 2020 года

г. Красногорск,  
Московская область

Московский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Вердияна Г.В.,  
при ведении протокола помощником судьи Сорокиным Ю.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
№ 3а-907/2020 (пред. № 3а-1891/2019) по административному исковому  
заявлению Дрозд Татьяны Владимировны об установлении кадастровой  
стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

### у с т а н о в и л:

Дрозд Т.В. обратилась в Московский областной суд с  
административным исковым заявлением об установлении кадастровой  
стоимости принадлежащих ей на праве собственности объектов  
недвижимости, расположенных в Воскресенском районе Московской  
области, равной их рыночной стоимости.

Обосновывая свои требования, административный истец указывает, что  
установленная в результате государственной кадастровой оценки  
кадастровая стоимость принадлежащих ей объектов недвижимости  
значительно превышает их рыночную стоимость, что влечет увеличение  
налогового бремени и, соответственно нарушает ее (истицы) права  
плательщика налога.

Административный истец просила суд установить кадастровую  
стоимость принадлежащих ей объектов недвижимости равной их рыночной  
стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке  
№ АО-813/19 от 16 декабря 2019 года по состоянию на дату их  
государственной кадастровой оценки.

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием  
представителем административного ответчика - Министерства  
имущественных отношений Московской области достоверности величины  
рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, определенной в  
отчете об оценке, судом была назначена экспертиза для проверки  
представленного административным истцом отчета об оценке рыночной  
стоимости данных объектов на соответствие требованиям законодательства  
Российской Федерации об оценочной деятельности, и определения, в случае  
такого несоответствия, их действительной рыночной стоимости (т. 1 л.д. 132-  
136).

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость спорных объектов недвижимости была определена в размере отличном от размера рыночной стоимости, определенного в отчете об оценке.

В судебном заседании представитель административного истца – Третьякова А.А. уточнила административные иски требования, в соответствии с которым административный истец просит суд установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта.

От представителя административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области – в суд поступили письменные замечания к экспертному заключению, в связи с Министерством полагало заключение эксперта ненадлежащим доказательством, ввиду допущенных экспертом нарушений требований законодательства об оценочной деятельности, а именно: 1) необоснованный отказ от доходного подхода; 2) отсутствие контактной информации в объявлениях.

От представителя заинтересованного лица – ГБУ МО «ЦКО» поступило письменное согласие с результатами экспертизы.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не обеспечили явку в суд своих представителей.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно положениям статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями) результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если данные результаты затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с названной нормой одним из оснований пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки (абз 2 ст. 24.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

В силу положений п. 3-7, 16-23 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 388) при проведении государственной кадастровой оценки основным методом определения

кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массовой оценки.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра физическими лицами кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленного в результате государственной кадастровой оценки, в случае определения рыночной стоимости данного объекта недвижимости и при условии, что результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в Единый государственный реестр недвижимости в качестве кадастровой стоимости, направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В соответствии со статьями 15, 399 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) налог на имущество физических лиц является местным налогом, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Согласно ст. 402 НК РФ налоговая база для данного налога в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 ст. 402 НК РФ.

Указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с учетом положений статьи 5 НК РФ.

Законом Московской области от 18 октября 2014 года № 136/2014-ОЗ установлена единая дата начала применения на территории Московской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения – 1 января 2015 года.

Таким образом, учитывая порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, несоответствие внесенной в Единый государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости здания его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности собственника данного объекта недвижимости.

Судом установлено, что Дрозд Т.В. является собственником следующих объектов недвижимости:

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4149, общей площадью 1219,3 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский, г. Белоозерский, ул. Коммунальная, здание 54;
- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4150, общей площадью 1234,6 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54;
- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4151, общей площадью 1239,8 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон В);
- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4141, общей площадью 1133,1 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Г);
- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4152, общей площадью 1138,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Д);
- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4144, общей площадью 1132,3 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Е);
- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4164, общей площадью 1115,8 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон К);
- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4165, общей площадью 1317,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Л);
- земельного участка с КН 50:29:0030107:4136, общей площадью 37661 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской и физкультурно-оздоровительной деятельности, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, уч. 54 (т. 1 л.д. 22-97).

Согласно заключению эксперта № 907/20/Э от 22 июня 2020 года ООО «ПЕРВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» Демченко А.А., которому судом было поручено проведение судебной экспертизы по проверке отчета об оценке на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определению действительной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, оценщиком при составлении отчета об оценке были допущены нарушения требований российского законодательства об

оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости. В соответствии с данным экспертным заключением рыночная стоимость спорных объектов недвижимости по состоянию на дату оценки составляет: нежилого здания с КН 50:29:0030107:4149 – 39 308 774 рублей; нежилого здания с КН 50:29:0030107:4150 – 39 802 028 рублей; нежилого здания с КН 50:29:0030107:4151 – 39 969 669 рублей; нежилого здания с КН 50:29:0030107:4141 – 36 529 789 рублей; нежилого здания с КН 50:29:0030107:4152 – 36 716 774 рублей; нежилого здания с КН 50:29:0030107:4144 – 36 503 998 рублей; нежилого здания с КН 50:29:0030107:4164 – 42 419 819; нежилого здания с КН 50:29:0030107:4165 – 42 487 520 рублей; земельного участка с КН 50:29:0030107:4136 – 36 853 056 рублей.

Исследовав экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям с. 1-3 ст. 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ). Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, выводы, сделанные по результатам исследования и ответы на поставленные судом вопросы.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного исследования, имеющим достаточный стаж и квалификацию для данной деятельности, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Оснований не доверять указанному заключению эксперта не имеется, сомнений в правильности или обоснованности данного заключения у суда не возникает, и суд принимает его в качестве достоверного доказательства, устанавливающего действительную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости.

Указание административного ответчика на необоснованный отказ эксперта от применения доходного и затратного подходов, является несостоятельным, поскольку эксперт вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов, а на стр. 54 и 58 заключения содержится подробное обоснование отказа от применения доходного и затратного подходов, с которым суд соглашается.

Замечание административного ответчика об отсутствии контактной информации не заслуживает внимания, поскольку в исследовании неоднократно указываются ссылки на объявления, используемые в расчетах,

В которых имеются телефоны и контакты продавца, кроме того, в исследовании имеются принт-скрины самих объявлений.

Каких-либо объективных данных, опровергающих выводы эксперта, свидетельствующих о том, что избранная им методология оценки привела к неправильному определению рыночной стоимости спорных объектов недвижимости представителем административного ответчика суду не представлено.

Выводы эксперта иными лицами, участвующими в деле, не оспариваются.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что определенная экспертом Демченко А.А. рыночная стоимость спорных объекта недвижимости является наиболее вероятной ценой, по которой данные объекты могли быть отчуждены на открытом рынке по состоянию на дату их оценки, и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве их кадастровой стоимости.

Исходя из изложенного, требование Дрозд Т.В. об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст. 175-180, 249 КАС РФ,

### **р е ш и л:**

административное исковое заявление Дрозд Татьяны Владимировны об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость:

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4149, общей площадью 1219,3 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский, г. Белоозерский, ул. Коммунальная, здание 54, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 22 апреля 2019 года в размере 39 308 774 (тридцать девять миллионов триста восемь тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля;

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4150, общей площадью 1234,6 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 20 февраля 2019 года в размере 39 802 028 (тридцать девять миллионов восемьсот две тысячи двадцать восемь) рублей;

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4151, общей площадью 1239,8 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон В), равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 19 февраля 2019 года в размере 39 969 669 (тридцать девять миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят девять) рублей;

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4141, общей площадью 1133,1 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Г), равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 20 февраля 2019 года в размере 36 529 789 (тридцать шесть миллионов пятьсот двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят девять) рублей;

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4152, общей площадью 1138,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Д), равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 21 февраля 2019 года в размере 36 716 774 (тридцать шесть миллионов семьсот шестнадцать тысяч семьсот семьдесят четыре) рубля;

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4144, общей площадью 1132,3 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Е), равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 19 февраля 2019 года в размере 36 503 998 (тридцать шесть миллионов пятьсот три тысячи девятьсот девяносто восемь) рублей;

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4164, общей площадью 1115,8 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон К), равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 19 февраля 2019 года в размере 42 419 819 (сорок два миллиона четыреста девятнадцать тысяч восемьсот девятнадцать) рублей;

- нежилого здания с КН 50:29:0030107:4165, общей площадью 1317,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, строение 54 (павильон Л), равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 19 февраля 2019 года в размере 42 487 520 (сорок два миллиона четыреста восемьдесят семь тысяч пятьсот двадцать) рублей;

- земельного участка с КН 50:29:0030107:4136, общей площадью 37661 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской и физкультурно-оздоровительной деятельности, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, пгт. Белоозерский, ул. Коммунальная, уч. 54, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 25 марта 2019 года в размере 36 853 056 (тридцать шесть миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи пятьдесят шесть) рублей

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, включая дату подачи административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости данного объекта недвижимости в Московский областной суд – 26 декабря 2019 года.

На решение суда 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.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА  
 Подпись судьи  
 Уполномоченный работник аппарата  
 федерального суда общей юрисдикции

Сорокин И.С.  
 (Ф.И.О., подпись)

21 09 2019 г.

Г.В. Вердиян

Судебный акт вступил в законную силу  
 "29" 10 2019 г.  
 Уполномоченный работник аппарата  
 федерального суда общей юрисдикции

Чоротык О.А.  
 (Ф.И.О., подпись)







Московский областной  
административный центр  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ листов  
подпись \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, written over the signature line of the stamp.

