

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

16 ноября 2023 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С. при помощнике Кретове С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-4808/2023 по административному исковому заявлению ООО «Очаковский комбинат ЖБИ» об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:07:0014001:13692 по адресу: Москва, ул. Наташи Ковшовой, дом 14 строение 1 в размере 113 047 000 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 объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость здания по состоянию на 01 января 2021 года утверждена Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года» в размере 176 607 115,92 рублей.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «ТЕЗАРУС» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости здания. Согласно отчету об оценке № О-13/2023 от 02 февраля 2023 года рыночная стоимость здания, принадлежащего административному истцу, на дату установления его кадастровой стоимости составляет 113 047 000 рублей.

Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

Рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело, изучив исковое заявление и 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 статьей 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 77:07:0014001:13692 по адресу: Москва, ул. Наташи Ковшовой, дом 14 строение 1, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из единого государственного реестра недвижимости.

Кадастровая стоимость здания по состоянию на 01 января 2021 года утверждена Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года» в размере 176 607 115,92 рублей. С установленной кадастровой стоимостью объекта 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 N 64 "О налоге на имущество организаций" является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении здания 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 объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «ТЕЗАРУС» № О-13/2023 от 02 февраля 2023 года. Представитель административного ответчика 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 объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статья 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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости и в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ГБУ БТИ Московской области.

Согласно заключению судебной экспертизы, отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об



оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения.

Рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:07:0014001:13692 по адресу: Москва, ул. Наташи Ковшовой, дом 14 строение 1 определена экспертом в размере 138 050 000 рублей.

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены, возражений к экспертному заключению не представили, ходатайств о назначении по делу повторной, дополнительной судебной экспертизы на основании статьи 83 КАС РФ не заявляли, в связи с чем у суда нет оснований ставить под сомнение экспертное заключение, представитель административного истца уточнил административные искивые требования в соответствии с выводами экспертного заключения.

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 объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта 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 объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его 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 объекта.

В свою очередь сторонами каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объекта 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 административного ответчика 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 здания 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 - 27 февраля 2023 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 здания.

Департаментом городского имущества города Москвы направлено ходатайство о взыскании расходов по оплате судебной экспертизы в размере в размере 183 198,72 рублей.

Порядок возмещения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости урегулирован главой 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, разъяснен Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (далее – Постановление № 1) и пунктом 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление № 28).

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 31 Постановления № 28, с учетом того, что главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных заявителем, подлежит разрешению в соответствии с правилами главы 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. Статья 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относит, в том числе суммы, подлежащие выплате экспертам (пункт 1).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. При решении вопросов о распределении судебных расходов по указанной категории дел не исключается учет 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 к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков. Из материалов дела усматривается, что разница между рыночной и кадастровой стоимостью объекта недвижимости составляет 22%, что не свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой



стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости, признается приемлемым и допустимым диапазоном отклонения в стоимости объекта недвижимости с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки, связанных с профессиональным усмотрением эксперта и предоставлением ему информации об индивидуальных особенностях объекта оценки, которые не учитывались при проведении массовой государственной кадастровой оценки. При изложенных обстоятельствах, расходы по оплате экспертизы подлежат взысканию с административного истца.

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

**РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77.07.0014001:13692 по адресу: Москва, ул. Наташи Ковшиковой, дом 14 строение 1 в размере 138 050 000 рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 27 февраля 2023 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше объекта недвижимости.

Взыскать с ООО «Очаковский комбинат ЖБИ» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по оплате судебной экспертизы в размере 183 198,72 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.

Суд Московский городской суд  
Московского городского суда  
Вступило в законную силу  
Мотивированное решение от 12.02.2023 года  
Подлинный документ подшит в деле  
№ 4808/23, находящемся в  
Московском городском суде  
Судья  
Секретарь  
«19» февраля 2023 года

И.С. Баталова  
КОПИЯ ВЕРНА  
Судья  
Секретарь  
«19» февраля 2023 года