

77OS0000-02-2022-015057-22

**РЕШЕНИЕ****Именем Российской Федерации**

г. Москва

27 марта 2023 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Казакова М.Ю., при секретаре Толмасовой Ю.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-1552/2023 по административному исковому заявлению ООО «Кузьминки 99» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0004004:7193, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99 (далее – объект капитального строительства), установленной по состоянию на 1 января 2021 года в размере 271 882 783,67 рублей. Просит установить кадастровую стоимость названного объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости, определённой в отчёте об оценке от 19.05.2022 № ОО2022-91, подготовленным оценщиком ООО «Оптималь групп», по состоянию на 1 января 2021 года в размере 122 005 844 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что ему на праве собственности принадлежит названный выше объект капитального строительства. Несоответствие, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названного объекта капитального строительства, его рыночной стоимости, нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество организаций, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по указанному налогу.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости.

В настоящее судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились о времени и месте слушания дела извещены своевременно и надлежащим образом.



Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Частью 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с указанными положениями Правительством Москвы 21 декабря 2016 года принято постановление № 910-ПП «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП», в соответствии с пунктом 1 которого установлено, что с 1 января 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в городе Москве осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно части 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость – часть 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ООО «Кузьминки 99» является собственником объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0004004:7193, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99.

Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2021 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2021 года для объекта капитального строительства установлена в размере 271 882 783,67 рублей.

В Единый государственной реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости, которая подлежит применению для целей,



предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2022 года.

Названные результаты определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку в соответствии с положениями абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», он является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Оспаривая приведенную выше кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке рыночной стоимости от 19.05.2022 № ОО2022-91, подготовленный оценщиком ООО «Оптималь групп», в котором по состоянию на 1 января 2021 года, определена рыночная стоимость для объекта капитального строительства в размере 122 005 844 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьёй 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости от 19.05.2022 № ОО2022-91, подготовленный оценщиком ООО «Оптималь групп», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчёте рыночная стоимость объекта капитального строительства не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2021 года определена экспертом для объекта капитального строительства в размере 231 946 000 рублей.



В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

Не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Экспертом проведено исследование рынка недвижимости, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости объекта капитального строительства сторонами в суд не представлено.

Выводы о величине рыночной стоимости объекта капитального строительства, содержащиеся в отчёте об оценке рыночной стоимости от 19.05.2022 № ОО2022-91, подготовленном оценщиком ООО «Оптимал групп», опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.



Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённую по состоянию на 1 января 2021 года для объекта капитального строительства в размере 231 946 000 рублей.

С доводами, изложенными в письменных пояснениях, представителя Департамента городского имущества города Москвы о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, согласиться нельзя, поскольку такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения административного истца с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 22 июня 2022 года.

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.

Согласно статье 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся:

1) суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам;

2) расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации;



- 3) расходы на проезд и проживание сторон, заинтересованных лиц, связанные с явкой в суд;
- 4) расходы на оплату услуг представителей;
- 5) расходы на производство осмотра на месте;
- 6) почтовые расходы, связанные с рассмотрением административного дела и понесенные сторонами и заинтересованными лицами;
- 7) другие признанные судом необходимыми расходы.

Административный истец указывает, что в связи с рассмотрением настоящего дела им были понесены расходы на оплату судебной оценочной экспертизы в размере 183 198,72 рублей.

В соответствии с пунктом 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» в случаях, когда удовлетворение требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.07.2017 г. № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр» обращено внимание на то, что выявленные Конституционным Судом Российской Федерации особенности кадастровой стоимости объектов недвижимости не дают оснований для вывода о том, что ее установление в размере, равном их рыночной стоимости, свидетельствует во всех случаях об ошибочности, незаконности ранее состоявшейся кадастровой оценки и о нарушении прав лица, которому соответствующий объект недвижимости принадлежит; при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать, 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.

Согласно заключению эксперта, положенного в основу настоящего решения, отчёт, представленный ООО «Кузьминки 99» с административным исковым заявлением, не соответствует требованиям законодательства, определена иная рыночная стоимость спорного объекта недвижимости.

Настоящим решением суда установлена кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости, в размере определённом указанным выше экспертом.

Таким образом, кадастровая стоимость названного объекта недвижимости пересмотрена, право на пересмотр кадастровой стоимости и установление рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости ООО «Кузьминки 99» реализовано. По результатам проведённой судебной экспертизы подтвердилась обоснованность возражений Департамента городского имущества города Москвы против размера рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, определённого в отчёте, представленном административным истцом. В связи с этим изначально заявленные ООО «Кузьминки 99» требования (об установлении кадастровой стоимости в размере, определённом по результатам оценки, проведённой по заказу ООО «Кузьминки 99») расцениваются как необоснованные. При таких обстоятельствах, принятое судом решение по настоящему делу не может расцениваться как принятое против административного ответчика, не имеющего противоположных с административным истцом юридических интересов.

В данном случае ранее определённая в порядке массовой оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости незначительно превышает величину рыночной стоимости объекта недвижимости, установленную судом в качестве кадастровой, что само по себе не может свидетельствовать об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или применении ее к конкретному объекту недвижимости, повлекшей нарушение прав административного истца как плательщика налога на имущество.

Принимая во внимание изложенное, поскольку в ходе судебного разбирательства не установлено каких-либо ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, которые бы повлекли нарушение прав административного истца, допущенное расхождение установленной кадастровой стоимости с рыночной стоимостью объекта недвижимости укладывается в приемлемый, с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки, диапазон отклонений, суд приходит к выводу о том, что в удовлетворении требований ООО «Кузьминки 99» о взыскании понесенных судебных расходов следует отказать.

При этом суд также учитывает, что соотношение размера судебных расходов, понесенных административным истцом, в связи с рассмотрением настоящего дела и размера налоговой выгоды, в связи с изменением



кадастровой стоимости, финансово не обесценивает значение принимаемого судом решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами, в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 103, 106, 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд,

### РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «Кузьминки 99» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:04:0004004:7193, общей площадью 2 777,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 99, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 231 946 000 рублей.

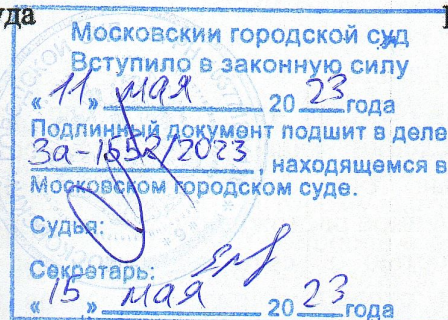
Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 22 июня 2022 года.

В удовлетворении требований ООО «Кузьминки 99» о возмещении судебных расходов отказать.

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

М.Ю. Казаков



Решение изготовлено в окончательной форме 10 апреля 2023 года.