



Дело №3а-360/2021

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

17 мая 2021 года

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Палагиной А.А.,  
при ведении протокола секретарем Румянцевым М.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-360/2021 по административному исковому заявлению Дувановой Татьяны Владимировны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Дуванова Татьяна Владимировна (далее – административный истец) обратилась в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ей на праве собственности объекта недвижимости. Просила установить кадастровую стоимость нежилого помещения, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

В судебном заседании представитель административного истца не явилась, в письменных пояснениях поддержала уточненные административные иски требования, согласился с выводами судебной оценочной экспертизы.

Представитель административного ответчика Министерства имущественных отношений Московской области по доверенности в судебное заседание не явился, в письменных объяснениях выразил согласие с выводами эксперта, решение по делу оставил на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» по доверенности в судебное заседание не явился, в письменных объяснениях выразил согласие с выводами эксперта, решение по делу оставил на усмотрение суда.



Иные лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о дате и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, рассмотрел дело в отсутствие неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела.

Исследовав материалы дела, дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 50:55:0000000:33523, площадью 1962,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 46, пом. 5, что подтверждается выпиской из ЕГРН, имеющейся в материалах дела.

В силу статьи 3 Закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При этом, рыночная стоимость в силу прямого указания цитируемого закона может быть установлена в результате оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

В силу требований части 1 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.

Согласно положениям части 7 статьи 22 Закона о государственной кадастровой оценке 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.

Оспаривая установленную кадастровую стоимость, административный истец представил суду отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения № 0020200-473-1, выполненный ООО «Оптималь Групп».

С учетом положений ст. 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки.

Согласно ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки. Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.



В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и выявленным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом, от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда по делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «СБС» Шевченко М.Ю.

Согласно выводам судебной оценочной экспертизы, оценщиком при составлении отчета об оценке указанного выше объекта недвижимости допущено нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости.

В соответствии с выводами судебной оценочной экспертизы, рыночная стоимость спорного объекта недвижимости составляет 105 765 000 рублей на 1 января 2018 года.

Данные выводы экспертом в заключении судебной экспертизы мотивированы со ссылками на положения федеральных стандартов оценки, в связи с чем при разрешении требований об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости, суд руководствуется заключением судебной экспертизы, отклонив представленный административным истцом отчет об оценке и признав его недостоверным доказательством.

Таким образом, суд, исследовав заключение эксперта по правилам статьи 168 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, при отсутствии со стороны административного ответчика представленных доказательств, опровергающих заключение эксперта, считает его достоверным доказательством, полученным по вопросу о действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.



Не доверять выполненному экспертом Шевченко М.Ю. заключению судебной оценочной экспертизы оснований не имеется.

Из содержания экспертного заключения следует, что экспертом были изучены как материалы административного дела, так и представленный на экспертизу отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

По форме и содержанию заключение эксперта соответствует положениям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Проверка отчета об оценке и исследование рыночной стоимости объекта недвижимости выполнено экспертом, отвечающим требованиям Закона № 73-ФЗ и приказа Минтруда России от 26 ноября 2018 года № 742н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности», имеющим значительный стаж работы в области оценки, являющимся действующим членом СРО СФСО, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Выводы и расчеты эксперта мотивированы, подробны, обоснованы, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

В заключении экспертизы имеются ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приложены копии материалов и распечаток. Кроме того, экспертом приведены не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов.

Экспертное заключение полностью соответствует положениям статьи 11 Закона об оценочной деятельности, пунктов 10, 12 - 14 ФСО №1, приведенные в заключении выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение.

Оценив собранные по делу доказательства и учитывая, что доказательств, опровергающих изложенные в указанном заключении экспертизы выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости, лицами, участвующими в деле, представлено не было, суд полагает требования



административного истца подлежащими удовлетворению на основании заключения судебной оценочной экспертизы.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, которая ниже его кадастровой стоимости, а также с учетом п. 3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость объекта недвижимости, принадлежащего административному истцу на праве собственности, на дату установления его кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного заключением судебной экспертизы.

Исходя из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в связи с изменением на основании судебного акта кадастровой стоимости объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, для целей внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости датой обращения следует считать административное исковое заявление административного истца, поданное 24 декабря 2021 года в Московский областной суд.

Руководствуясь ст. 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### **Р Е Ш И Л :**

административное исковое заявление Дувановой Татьяны Владимировны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, поданное в Московский областной суд 24 декабря 2020 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения (торговый комплекс) с кадастровым номером 50:55:0000000:33523, площадью 1962,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 46, пом. 5 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 105 765 000 (сто пять миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления



новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На решение 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

А.А. Палагина

КОПИЯ ВЕРНА

Судья:

Секретарь:

«06» июля 2011 г.

Судебный акт вступил в законную силу

« 19 » 06 2011 г.

Уполномоченный работник аппарата  
федерального суда общей юрисдикции