

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

КОПИЯ

7 сентября 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Полығы В.А., при секретаре Волковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Пукемо Михаила Михайловича об оспаривании кадастровой стоимости нежилого помещения,

**УСТАНОВИЛ:**

Пукемо М.М. обратился в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7921.

В административном исковом заявлении административный истец просит установить по состоянию на 1 января 2019 года кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7921 в размере 15 830 000 рублей, то есть в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ИП Барановским А.А.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7921, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2019 года установлена в размере 33 038 491 рубль 86 копеек.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель Пукемо М.М. по доверенности Рычкова Е.А. в судебное заседание не явилась, представила ходатайство, в котором заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представителем Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы представлены письменные возражения относительно заявленных требований.

Представитель ГБУ «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0004003:7921, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость, определенная по

состоянию на 1 января 2019 года в размере 33 038 491 рубля 86 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 11-16) и выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 17).

В соответствии с положениями ст. ст. 399, 400, 401 НК РФ физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения (в том числе здания, строения, сооружения, помещения), являются плательщиками налога на имущество физических лиц.

Согласно ст. 402 НК РФ налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, если субъектом Российской Федерации принято соответствующее решение.

Законом города Москвы от 19 ноября 2014 года №51 «О налоге на имущество физических лиц» на территории города Москвы установлены ставки налога на имущество физических лиц в отношении недвижимого имущества, которые определяются исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого помещения влияют на права и обязанности Пукемо М.М. как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 статьей 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 суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец 29 октября 2019 года обратился с настоящим административным иском в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Пукемо М.М. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения представил отчет, подготовленный по заданию заявителя ИП Барановским А.А., в котором по состоянию на 1 января 2019 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7921 определена в размере 15 830 000 рублей.

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.

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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «НИК Оценка» - Бусову И.В.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

По состоянию на 1 января 2019 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7921 определена экспертом в размере 23 470 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ИП Барановским А.А., и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали; напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ИП Барановским А.А., а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках

используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 1 января 2019 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы представителя административного ответчика о том, что Пукемо М.М. не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2019 года.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 29 октября 2019 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0004003:7921, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2019 года, в размере 23 470 000 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 29 октября 2019 года.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья  
Московского городского суда

подпись **В.А. Полыга**

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«22» 10 2020 года  
Подлинный документ подписан в деле  
3а-1593/2020, находящемся в  
Московском городском суде.  
Судья:  
Секретарь: *Зми*  
«03» 12 2020 года

Судья  
Секретарь *Зми*  
«03» 12 2020 года