

77OS0000-02-2022-022942-35

**РЕШЕНИЕ**  
именем Российской Федерации

г. Москва

27 марта 2023 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Мельниковой И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-2629/2023 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Компания Евразия-XXI» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью «Компания Евразия-XXI» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2021 года кадастровой стоимости в размере рыночной нежилого здания общей площадью 1 043,7 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011008:1567, расположенного по адресу: г. Москва, МКАД 23 км, владение 3, в размере 43 741 700 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником указанного объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке, подготовленный «МВЛ».

Представителем административного истца уточнены иски требования на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представители Департамента городского имущества города Москвы, публично-правовой компании «Роскадастр», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Государственного бюджетного учреждения «Городской центр имущественных платежей» возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представили.

Выслушав представителей явившихся сторон, исследовав письменные материалы дела, суд считает иски требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

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

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" с заявлением, административным исковым заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности,

постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена кадастровая стоимость.

Доводы представителя Департамента городского имущества, изложенные в письменных пояснениях, о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец не имеют правового значения для разрешения заявленных требований, 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.

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.

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.

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

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию, на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилого здания общей площадью 1 043,7 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011008:1567, расположенного по адресу: г. Москва, МКАД 23 км, владение 3.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 15.11.2021 N 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2021 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года.

В отношении указанного нежилого здания утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2021 года в размере 99 378 765 руб. 68 коп.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке, подготовленный «МВЛ».

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а в случае несоответствия вопрос о рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2021 года. Проведение экспертизы поручено ГБУ Московской области «МОБТИ».

Согласно выводов судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке, подготовленный «МВЛ», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

По состоянию на 1 января 2021 года рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 71 468 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы с учетом представленных пояснений к заключению, с совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям 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; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости нежилого здания полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован.

Объект исследования и все аналоги, примененные к расчету, имеют сопоставимые характеристики.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объекта экспертизы, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и

распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, ходатайств о назначении повторной экспертизы не заявлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания, указанного выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

На основании положений статьи 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 подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 29 сентября 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 положениям статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам (пункт 1), расходы на оплату услуг представителей (пункт 4), другие признанные судом необходимыми расходы (пункт 7).

Статья 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации устанавливает общее правило распределения судебных расходов - стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 года N 20-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, 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", возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. При этом процессуальное законодательство исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования; данный вывод, в свою очередь, непосредственно связан с содержащимся в резолютивной части судебного решения выводом о том, подлежит ли иск удовлетворению, поскольку только удовлетворение судом требования подтверждает правомерность принудительной реализации его через суд и влечет восстановление нарушенных прав и свобод, что в силу статей 19 (часть 1) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации и приводит к необходимости возмещения судебных расходов.

Возложение на самих налогоплательщиков бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного 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.

Вместе с тем 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.

Руководствуясь вышеприведенными требованиями закона, учитывая разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, исходит из того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости ее расхождение с рыночной стоимостью в размере менее 30 процентов укладывается 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 административного истца как налогоплательщика, суд приходит к выводу, что вынесенное по делу решение для административного истца не будет финансово обесценено с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с полученной и ожидаемой финансовой (налоговой) выгодой, а, следовательно, расходы на оплату судебной экспертизы подлежат возложению на административного истца.

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

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**решил:**

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Компания Евразия-XXI» удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2021 года на период с 1 января 2022 года и до утверждения новой кадастровой стоимости кадастровую стоимость в размере рыночной нежилого здания общей площадью 1 043,7 кв.м с кадастровым номером 77:05:0011008:1567, расположенного по адресу: г. Москва, МКАД 23 км, владение 3, в размере 71 468 000 руб.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости является 29 сентября 2022 года.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Компания Евразия-XXI» о взыскании с Департамента городского имущества города Москвы судебных расходов за проведение экспертизы отказать.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого здания.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

Мотивированное решение изготовлено 27 марта 2023 года

КОПИЯ  
Судья \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_  
15 мая 23 года

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«28» апреля 2023 года  
Подлинный документ подшит в деле  
3а-2623/2023, находящемся в  
Московском городском суде.  
Судья: \_\_\_\_\_  
Секретарь: \_\_\_\_\_  
«15» мая 2023 года

МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
пронумеровано и скреп.  
течью \_\_\_\_\_ лист 3  
Судья \_\_\_\_\_

