

УИД 77OS0000-02-2022-000469-39

Дело № 3а-1097/2022

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

13 декабря 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Лопаткиной А.С.,  
при секретаре Устинове Д.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
№ 3а-1097/2022 по административному исковому заявлению Прудкина  
Владимира Марковича об установлении кадастровой стоимости нежилого  
помещения равной его рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с  
административным исковым заявлением, в котором просил установить по  
состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого  
помещения с кадастровым номером 77:01:0001043:2247 по адресу: город  
Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 9, стр. 9 в размере 6 320 096 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный  
истец является собственником помещения. В соответствии со ст.400  
Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком  
налога на имущество в отношении принадлежащего ему объекта  
недвижимости, налоговая база по которому исчисляется исходя из  
кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость помещения по состоянию на 01 января 2018 года  
утверждена распоряжением Департамента городского имущества города  
Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов  
определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве  
по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 42 649 949 рублей 46 копеек.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не  
соответствует его рыночной стоимости, административный истец обратился к  
независимому оценщику ООО «Оптималь Групп» за составлением отчета об  
оценке рыночной стоимости помещения. Согласно отчету об оценке  
№236/1/12-О/И-ПРОД от 27 декабря 2021 года рыночная стоимость

помещения, принадлежащего административному истцу, по состоянию на дату определения кадастровой стоимости составляет 6 320 096 рублей.

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

Рассмотрев в открытом судебном заседании настоящее административное дело, изучив административное исковое заявление, возражения на него, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 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 статьями 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 административный истец является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001043:2247 по адресу: город Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 9, стр. 9, что подтверждается имеющейся выпиской из единого государственного реестра недвижимости.

Административный истец в силу требований главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налога на имущество 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.

Кадастровая стоимость помещения утверждена по состоянию на 01 января 2018 года распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 42 649 949 рублей 46 копеек.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Р-Груп». Согласно отчету об оценке № 241221.01-НИ от 24 декабря 2021 года рыночная стоимость помещения, принадлежащего административному истцу, по состоянию на дату определения кадастровой стоимости составляет 6 320 096 рублей.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований 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 (статьи 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 нежилого здания и в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 09 марта 2022 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам федерального бюджетного учреждения Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 16 ноября 2021 года № 3214-р.

Согласно заключению судебной экспертизы от 26 октября 2022 года, 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 нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001043:2247 по адресу: город Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 9, стр. 9 определена в экспертном заключении в размере 21 586 000 рублей.

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены заблаговременно.

В силу закрепленных в Кодексе административного судопроизводства РФ принципов равноправия сторон административного судопроизводства при активной роли суда, состязательности и диспозитивности лица, заинтересованные в исходе дела, имеют возможность оказывать влияние на движение процесса путем свободного распоряжения материальными правами и средствами их защиты в условиях осуществления судопроизводства.

Поскольку представитель административного истца в установленном законом порядке не выразил свою позицию относительно заключения судебной экспертизы, то суд исходит из требований, изложенных в административном исковом заявлении.

Стороны возражений к заключению эксперта не представили, ходатайств о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы на основании статьи 83 КАС РФ не заявляли, в связи с чем, у суда нет оснований ставить под сомнение экспертное заключение.

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 июля 2016 года № 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 помещения 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 – 30 декабря 2021 года.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 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 помещения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения, общей площадью 130,8 кв.м, с кадастровым номером 77:01:0001043:2247 по адресу: город Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 9, стр. 9, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2018 года, в размере 21 586 000 (двадцать один миллион пятьсот восемьдесят шесть тысяч) 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 30 декабря 2021 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению по 31 декабря 2021 года.

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

Судья Московского городского суда

А.С. Лопаткина

Мотивированное решение изготовлено 23 декабря 2022 года

