

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

9 июня 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Пологи В.А.,  
при секретаре Волковой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному иску ООО «САН-ИНВЕСТ» об оспаривании результатов  
определения кадастровой стоимости нежилого здания,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «САН-ИНВЕСТ» обратилось в Московский городской суд с  
административным иском о пересмотре результатов определения  
кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером  
77:05:0008001:1006.

В административном исковом заявлении ООО «САН-ИНВЕСТ» просит  
установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером  
77:05:0008001:1006 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по  
результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1  
января 2018 года, а именно в размере 43 711 051 рубля.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на  
то, что является собственником указанного нежилого здания, кадастровая  
стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по  
состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 58 330 498 рублей 06  
копеек.

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

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, представили  
ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

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

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве  
собственности нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0008001:1006, что  
подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 8)  
и выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1,  
л.д. 9-11).

В отношении названного нежилого здания установлена кадастровая  
стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 58 330 498  
рублей 06 копеек (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта  
недвижимости – т. 1, л.д. 12).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса  
Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О  
налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество  
организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает  
налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого здания влияют на права и обязанности ООО «САН-ИНВЕСТ» 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 нежилого здания, административный истец 30 декабря 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.

ООО «САН-ИНВЕСТ» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания был представлен отчет, подготовленный ООО «Атлант Оценка», в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0008001:1006 определена в размере 43 711 051 рубля.

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 «Центр независимой экспертизы собственности» - Марченковой С.В.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0008001:1006 составляет 46 985 906 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого здания, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант Оценка», 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 здания в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», 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 2018 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 здания сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы административного ответчика о том, что ООО «САН-ИНВЕСТ» 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, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0008001:1006 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 46 985 906 рублей.

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 его обращения в суд – 30 декабря 2019 года.

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

**РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0008001:1006, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 46 985 906 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 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. Польша

Решение в окончательной форме изготовлено 25 июня 2020 года



