

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

16 сентября 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Лебедевой И.Е.,  
при помощнике Давтян М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2461/2020 по административному исковому заявлению ИП Тамарина Н.М. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

ИП Тамарин Н.М. обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023005:3503.

В административном исковом заявлении истец просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023005:3503 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Максилайн», по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 138 543 438 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 246 250 973 рублей 44 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 административного истца по доверенности Зиненко А.И. в судебном заседании исковые требования уточнила, просила суд установить кадастровую стоимость в размере рыночной согласно результатам судебной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы по доверенностям Ладугина Е.Д. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях, представил возражений относительно судебной экспертизы.

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.

Выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:02:0023005:3503,

что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости.

В отношении названного нежилого помещения установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 246 250 973 рублей 44 копейки.

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 ИП Тамарина Н.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 нежилого помещения, административный истец 11 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.

ИП Тамариным Н.М. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения был представлен отчет, подготовленный ООО «Макслайн», в котором по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023005:3503 определена в размере 138 543 438 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 экспертам ООО «Содружество судебных экспертов».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, 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 помещения с кадастровым номером 77:02:0023005:3503 составляет 160 778 436 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, ООО «Максилайн», 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.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта, в том числе в связи с несоответствием полученной стоимости рыночной, отсутствием корректировок на окружение для аналога №2 и удаленность на центр города.

Доводы о несоответствии полученной стоимости рыночной опровергаются выводами изложенными экспертом в заключении, который провел анализ фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости к которому мог быть отнесен объект оценки, в результате чего выявлен диапазон цен офисной недвижимости помещений свободного назначения в районе исследуемого помещения от 55 114 рублей/кв.м до 96 847 рублей/кв.м. Полученная экспертом рыночная стоимость находится в пределах указанного диапазона. В свою очередь, ответчик, опровергая выводы эксперта относительно рыночной стоимости, в своих примерах не привел достаточных данных, которые позволили бы соотнести предложенные примеры на предмет их сопоставимости с объектом оценки.

Суд отмечает, что с учетом оборачиваемости объекта оценки и развитости рынка к которому он относится, существует интервал значений, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (пункт 30 Приказа

Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»). Следовательно, все значения рыночной стоимости, полученные различными субъектами оценочной деятельности, находящиеся в границах данного интервала, будут являться допустимыми и достоверными значениями величины рыночной стоимости объекта оценки. При этом полученные значения могут различаться у различных субъектов оценочной деятельности в зависимости от качества исходной информации, а также знаний, практических навыков и опыта самого субъекта оценочной деятельности. И лишь, в случае, существенного занижения итоговой величины рыночной стоимости, значение которой выходит за границы допустимого интервала, можно констатировать о недостоверности такой величины рыночной стоимости.

Однако, ответчик не указал, что при исправлении выявленных по его мнению недостатков заключения эксперта, значение определенной в нем итоговой величины рыночной стоимости выйдет за границы допустимого интервала.

Эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения сопоставимые с объектом исследования по ряду ценнообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов.

Не могут быть приняты во внимание и иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Ермолаев М.С. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023005:3503



должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 160 778 436 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 обращения в суд – 11 декабря 2019 года.

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

**РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01.01.2018 год кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0023005:3503 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Павла Корчагина д.2 в размере рыночной стоимости равной 160 778 436 (сто шестьдесят миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч четыреста тридцать шесть) рублей;

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 11.12.2019 г.

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

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

И.Е. Лебедева



С