

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

8 апреля 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 \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений,

**УСТАНОВИЛ:**

\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* обратились в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми номерами \*1, \*2, \*3, \*4, \*5, \*6.

В административном исковом заявлении \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* просят установить кадастровую стоимость нежилых помещений в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Средневожская оценочная компания», по состоянию на 1 января 2018 года в размере 36 683 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*1, в размере 36 114 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*2, в размере 34 387 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*3, в размере 35 331 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*4, в размере 39 871 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*5, в размере 121 918 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*6.

В обоснование заявленных требований административные истцы указали на то, что \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*5, \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*4, \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*1, \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*2, \*\*\* является собственником нежилых помещений с кадастровыми номерами \*3, \*6.

Кадастровая стоимость помещений по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 54 463 138 рублей 93 копейки в отношении помещения с кадастровым номером \*1; 53 665 199 рублей 55 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*2; 51 242 028 рублей 35 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*3; 52 566 865 рублей 28 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*4; 56 007 153 рублей 85 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*5; 181 876 888 рублей 33 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*6.

Поскольку административные истцы являются собственниками нежилых помещений, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их рыночной стоимости нарушает права заявителей как плательщиков налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов 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 \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*5, \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*4, \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*1, \*\*\* является собственником нежилого помещения с кадастровым номером \*2, \*\*\* является

собственником нежилых помещений с кадастровыми номерами \*3, \*6, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости (т. 1, л.д. 43-59).

В отношении названных объектов недвижимого имущества утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2018 года в размере 54 463 138 рублей 93 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*1; 53 665 199 рублей 55 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*2; 51 242 028 рублей 35 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*3; 52 566 865 рублей 28 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*4; 56 007 153 рублей 85 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*5; 181 876 888 рублей 33 копеек в отношении помещения с кадастровым номером \*6, что подтверждается выписками из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 60-65).

Административные истцы \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» являются плательщиками налога на имущество организаций и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Административный истец \*\*\* в соответствии с положениями ст. ст. 399, 400, 401 НК РФ является плательщиком налога на имущество физических лиц, и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимого имущества влияют на права и обязанности \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* как плательщиков налогов.

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 нежилых помещений, административные истцы 13 августа 2019 года обратились с настоящим административным иском заявлением 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.

\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений представили в суд отчеты, подготовленные ООО «Средневожская оценочная компания», в которых по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость определена в размере 36 683 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*1, в размере 36 114 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*2, в размере 34 387 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*3, в размере 35 331 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*4, в размере 39 871 000

рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*5, в размере 121 918 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером \*6.

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 представленных в материалы дела отчетов судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером \*1 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 31 280 896 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*2 – 30 827 702 рубля, нежилого помещения с кадастровым номером \*3 – 29 451 156 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*4 – 30 203 819 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*5 – 32 157 701 рубль, нежилого помещения с кадастровым номером \*6 – 98 480 769 рублей без НДС.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленные заявителем отчеты об оценке рыночной стоимости спорных объектов, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчетов, подготовленных ООО «Средневожская оценочная компания», и достоверности определенной в них рыночной стоимости нежилых помещений. 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 части определения рыночной стоимости нежилых помещений, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения административного ответчика экспертом ООО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» \* представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Так, эксперт с приведением соответствующих расчетов и аналитических данных, а также описанием используемых им методик указал, что стоимость помещений определяется исходя из цен аналогичных объектов, представленных на рынке, экспертом подобраны однородные с объектом оценки аналоги, по различающимся критериям экспертом введены соответствующие корректировки; эксперт указал, что функциональное назначение и фактическое использование оцениваемых помещений было им определено на основании личного осмотра и, вопреки доводам административного ответчика, в качестве

торговых оцениваемые объекты не используются; эксперт указал на отсутствие необходимости введения корректировки на плотность застройки земельного участка и на наличие парковки, приведя мотивированное обоснование своей позиции; экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

Одновременно, учитывая, что изначально экспертом рыночная стоимость объектов исследования была определена без учета НДС, судом была назначена дополнительная экспертиза для определения действительной рыночной стоимости объектов.

Согласно заключению дополнительной судебной оценочной экспертизы по состоянию на 1 января 2018 года действительная рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером \*1 без выделения в его составе НДС составляет 36 911 458 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*2 – 36 376 688 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*3 – 34 752 364 рубля, нежилого помещения с кадастровым номером \*4 – 35 640 506 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*5 – 37 946 087 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*6 – 116 207 307 рублей.

Все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт \* 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.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

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 оцениваемых объектов 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 \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административным истцам 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 жилых помещений с кадастровыми номерами \*1, \*2, \*3, \*4, \*5, \*6 должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении по состоянию на 1 января 2018 года безотносительно НДС.

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 заявителей с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату их обращения в суд – 13 августа 2019 года.

Решая вопрос о распределении судебных расходов по делу, суд исходит из следующего.

Согласно положениям ст.ст. 103, 106 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам; другие признанные судом необходимыми расходы.

Как отмечено в Постановлении Конституционного Суда РФ № 20-П от 11 июля 2017 года, не исключается учет при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости 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 - вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, - к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Таким образом, определение рыночной стоимости объектов недвижимости в размере меньшем, чем их кадастровая стоимость, само по себе не свидетельствует о наличии каких-либо ошибок в ходе кадастрового учета, поскольку разница между кадастровой и рыночной стоимостями объектов объективно обусловлена использованием различных подходов к оценке. Кадастровая стоимость определяется в ходе массовой оценки, в то время как рыночная стоимость объекта определяется индивидуально, что позволяет учитывать конкретные особенности оцениваемого объекта.

В свою очередь сведений о том, что при проведении кадастровой оценки были допущены нарушения методологии проведения массовой оценки в материалы дела не представлено. Напротив, определенная экспертом рыночная стоимость объектов оценки отличается от их кадастровой стоимости на 32,1-36,1%, то есть менее, чем в два раза, что находится в пределах допустимых отклонений.

Учитывая, что представленные в материалы дела отчеты признаны недостоверными, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности заявителя по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объектов недвижимости; принимая во внимание, что у суда не имеется оснований говорить о допущенных в ходе кадастрового учета ошибках, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с административных истцов в пользу ООО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» расходов по проведению судебной экспертизы в сумме 40 000 рублей с ООО «Дитарс», в сумме 40 000 рублей с ООО «Омега 5», в сумме 40 000 рублей с ООО «ТАВРОСС», в сумме 40 000 рублей с Мычелкина Т.Э., в сумме 80 000 рублей АО «Центринвест».

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

#### **РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером \*1 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 36 911 458 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*2 – в размере 36 376 688 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*3 – в размере 34 752 364 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*4 – в размере 35 640 506 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*5 – в размере 37 946 087 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером \*6 – в размере 116 207 307 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 13 августа 2019 года.

Взыскать с АО «Центринвест» в пользу ООО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» расходы по проведению судебной экспертизы в сумме 80 000 рублей.

Взыскать с \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* расходы по проведению судебной экспертизы по 40 000 рублей с каждого.

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 17 апреля 2020 года