

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**И М Е Н Е М Р О С С И Й С К О Й Ф Е Д Е Р А Ц И И**

г. Красногорск,  
Московская область

10 августа 2017 года

Московский областной суд в составе:

председательствующего - судьи Терещенко А.А.,  
при секретаре Аррыковой Л.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-304/17 по административному исковому заявлению Красавина Сергея Юрьевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

**У С Т А Н О В И Л:**

Красавин С.Ю. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости: здания торгово-офисного комплекса с кадастровым номером 50:07:0030404:1964, назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 6 769,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Волоколамск, ул. Панфилова, д.22.

В обоснование требований административный истец ссылаясь на то, что результаты государственной кадастровой оценки данного объекта недвижимости повлекли неправомерное увеличение налогового бремени, исчисляемого из кадастровой стоимости.

В процессе рассмотрения дела в суде в связи с оспариванием представителем административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области, достоверности величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, судом была назначена экспертиза для проверки данного отчета на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определения, в случае такого несоответствия, действительной рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

По результатам судебной экспертизы при составлении отчета №002016А-122 от 16 сентября 2016 года об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимости были допущены нарушения требований федеральных стандартов оценки, законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, иные нарушения, которые оказывают влияние на

итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки. В экспертном заключении определена по состоянию на дату оценки – 01 августа 2015 года рыночная стоимость спорного здания в размере 339 503 839 рублей.

После получения заключения эксперта представитель административного истца уточнил заявленные требования, просит установить рыночную стоимость спорного здания равной рыночной, определенной на дату оценки в экспертном заключении.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области, не оспаривая право административных истцов на установление кадастровой стоимости спорного здания его рыночной стоимости, полагал, что действительная рыночная стоимость здания определена в заключении эксперта и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве кадастровой стоимости данного объекта недвижимости.

Иные участвующие в деле лица, будучи надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания, не обеспечили явку в суд своих представителей.

Суд считает возможным – на основании статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации – рассмотреть дело при имеющейся явке.

Суд, выслушав объяснения представителя административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области, исследовав материалы дела, полагает требования административного истца об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости здания подлежащими удовлетворению.

При этом суд исходит из следующего.

В силу ч. 1 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги и сборы.

В соответствии со статьями 15, 399 НК РФ налог на имущество физических лиц является местным налогом, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Согласно ст. 402 НК РФ налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных п.2 ст. 402 НК РФ.

Указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до

1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с учетом положений ст. 5 НК РФ.

Законом Московской области от 18 октября 2014 года №136/2014-ОЗ установлена единая дата начала применения на территории Московской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения – 01 января 2015 года.

Учитывая порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц на территории Московской области, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности физического лица - собственника данного объекта недвижимости.

В силу статьи 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Закона.

В соответствии с абз. 2 статьи 24.18 Федерального закона №135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости – согласно абз. 11 статьи 24.18 Федерального закона №135-ФЗ – является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленной в результате государственной кадастровой оценки, в случае определения рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

В силу положений п. 3-7, 16-23 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 388) при проведении государственной кадастровой оценки основным методом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массовой оценки.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой

309

стоимости, направлены прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрен в ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями).

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (абз. 4 ст. 24.18).

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки (абз. 2 ст. 24.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 8 ФСО № 4).

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности»).

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит здание: торгово-офисного комплекса с кадастровым номером 50:07:0030404:1964, назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 6 769,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Волоколамск, ул. Панфилова, д.22.

Указанное обстоятельство подтверждается представленным суду свидетельством о государственной регистрации права (л.д.11).

Как следует из представленной суду кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу нежилого помещения с кадастровым номером 50:07:0030404:1964 определена по состоянию на 01 августа 2015 года, утверждена Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 24 ноября 2015 года №13ВР-1998 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков, а также объектов капитального строительства, кадастровая стоимость которых была определена в 2013 году), расположенных на территории Московской области» и составила 380 394 958,06 руб. (л.д.12).

Административным истцом в подтверждение рыночной стоимости спорного здания по состоянию на 01 августа 2015 года представлен отчет №002016А-122 от 16 сентября 2016 года об оценке рыночной стоимости нежилого здания (без учета земельного участка) общей площадью 6 769,3 кв.

305

м, расположенного по адресу: Московская область, г. Волоколамск, ул. Панфилова, д. 22. Согласно указанному отчету рыночная стоимость спорного здания составила 240 838 000 рублей (л.д. 97).

В соответствии с положениями статьи 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно экспертному заключению № СЭ-115/17 от 03 апреля 2017 года эксперта ООО «ИЮЛА. Объективная оценка» Липпонен Ю.С., которой судом было поручено проведение судебной экспертизы по определению действительной рыночной стоимости принадлежащего административному истцу здания, рыночная стоимость этого объекта недвижимости по состоянию на 01 августа 2015 года составляла 339 503 839 рублей.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

Суд, проанализировав данное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами по правилам ст. 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, находит его соответствующим требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, считает, что оснований не доверять выводам эксперта не имеется и полагает, что кадастровая стоимость спорного здания должна быть установлена равной его рыночной стоимости в размере, определенном по состоянию на 01 августа 2015 года в заключении эксперта.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, имеющим достаточный профессиональный стаж и квалификацию для данной деятельности, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Представленное заключение эксперта составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2011 года №73-ФЗ «О

306

государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», противоречий которому судом не установлено.

Каких-либо объективных данных, опровергающих выводы эксперта, свидетельствующих о том, что избранная ею методология оценки привела к неправильному определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости суду не представлено.

С учетом изложенного суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве достоверного доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного здания.

При таких обстоятельствах требования административного истца об установлении кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 50:07:0030404:1964 в размере рыночной – подлежат удовлетворению, а именно: в размере 339 503 839 рублей.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в силу положений абзаца 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 НК РФ, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

В данном случае заявление административного истца об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости здания поступило в суд 13 января 2017 года, и именно эта дата подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

Руководствуясь статьями 175 - 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### Р Е Ш И Л :

Административное исковое заявление Красавина Сергея Юрьевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость торгово-офисного центра с кадастровым номером 50:07:0030404:1964, общей площадью 6 769,3 кв. м назначение: расположенного по адресу: Московская область, город Волоколамск, улица Панфилова, дом 22, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 августа 2015 года, в размере 339 503 839 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, включая дату подачи заявления в Московский областной суд «13 января 2017 года».

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Судебную коллегию по административным делам Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

А.А. Терещенко



*Решение суда вступило  
в законную силу 09. 2017г.*  
Судья: *[Signature]*  
секретарь: *[Signature]*



Итого пронумеровано,

проиндексировано, скреплено

печатью *7/сид* *Листов*

Судья:

Секретарь:

