

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

27 декабря 2017 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Баталовой И.С.  
при секретаре Головкиной Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
№ 3А-2514/2017 по административному исковому заявлению Данилиди  
Игнатия Сергеевича об оспаривании результатов определения кадастровой  
стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с  
административным исковым заявлением, в котором с учетом уточнений  
просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую  
стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20682 по адресу:  
г. Москва, ул. Ярцевская, д. 32, кв. 320 равной рыночной в размере 31 113  
826,00 руб., кадастровую стоимость квартиры с кадастровым номером  
77:00:0000000:20681 по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 32, кв. 319  
равной рыночной в размере 24 733 060,00руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный  
истец является собственником указанных квартир.

В соответствии со ст. 400 Налогового кодекса РФ истец является  
плательщиком налога на имущество в отношении принадлежащих ему  
квартир, налоговая база по которому исчисляется исходя из его кадастровой  
стоимости.

Кадастровая стоимость квартиры, принадлежащей истцу, с  
кадастровым номером 77:00:0000000:20682, утверждена постановлением  
Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 790-ПП в размере 47 311 569,51  
руб., кадастровая стоимость квартиры с кадастровым номером  
77:00:0000000:20681 утверждена в размере 31 774 158,19 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость квартир не соответствует  
рыночной стоимости, истец обратился к независимому оценщику ООО  
«Максилайн» за составлением отчетов об оценке рыночной стоимости  
квартир. Согласно отчету №Максилайн-041/17 от 03.08.2017 г. рыночная  
стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20681 по  
состоянию на 01.01.2016 г. составляет 24 733 060,00 руб. Согласно отчету  
№Максилайн-042/17 от 03.08.2017 г. рыночная стоимость квартиры с  
кадастровым номером 77:00:0000000:20682 по состоянию на 01.01.2016 г.  
составляет 36 113 826,00 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 19.09.2017 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости указанных квартир было отклонено.

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

В судебном заседании представитель истца исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Исследовав материалы дела, обсудив исковое заявление и возражения на него, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 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 административному истцу на праве собственности принадлежат объекты недвижимости: квартира с кадастровым номером 77:00:0000000:20682 по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 32, кв. 320 и квартира с кадастровым номером 77:00:0000000:20681 по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 32, кв. 319, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из ЕГРН (л.д. 13-20).

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 790-ПП кадастровая стоимость в отношении квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20682 утверждена в размере 47 311 569,51 руб., кадастровая

стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20681 - в размере 31 774 158,19 руб.

Административный истец в силу требований главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налога на имущество физического лица и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчеты об оценке, составленные ООО «Максилайн». Согласно отчету №Максилайн-041/17 от 03.08.2017 г. рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20681 по состоянию на 01.01.2016 г. составляет 24 733 060,00 руб. Согласно отчету №Максилайн-042/17 от 03.08.2017 г. рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20682 по состоянию на 01.01.2016 г. составляет 36 113 826,00 руб.

Данные отчеты об оценке представлялись административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Решением Комиссии от 19.09.2017г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено.

Представитель административных ответчиков в письменных пояснениях указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

В силу абзаца 2 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ экспертиза отчета об оценке объекта оценки проводится, в том числе, в целях проверки отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 13 ноября 2017 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью «Центр индивидуальной и кадастровой оценки» (л.д.227-228).

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке, представленные административным истцом, составлены с нарушением требований законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20681 по результатам судебной экспертизы определена в размере 26 497 000 рублей, рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20682 составляет 38 288 000 руб.

Рыночная стоимость определена в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2016г., так как на указанную дату была определена кадастровая

стоимость объектов недвижимости согласно выпискам о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов 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 объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их 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 объектов.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

О назначении повторной, дополнительной экспертизы стороны не просили.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 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 административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в

части просит пересмотреть административные иски. 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, принимая во внимание, что стороны заключение эксперта не оспаривали, представитель административного истца уточнил иски и просил установить кадастровую стоимость квартир по результатам судебной экспертизы и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость квартир должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд – 13 октября 2017 г., поскольку обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для физических лиц не является обязательным.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости.

Поскольку кадастровая стоимость объектов недвижимости определена на 01 января 2016 г. (на эту дату ранее была установлена кадастровая стоимость), сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на период с 01 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости данных объектов, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

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

### **РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20682, площадью 155,6 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 32, кв. 320 равной его рыночной стоимости в размере 38 288 000 руб. по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Установить кадастровую стоимость квартиры с кадастровым номером 77:00:0000000:20681, площадью 104,5 кв.м. по адресу: г. Москва, ул.

Ярцевская, д. 32, кв. 319 равной его рыночной стоимости в размере 26 497 000 руб. по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 13 октября 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья

Московского городского суда

Судья:   
Секретарь:   
«14» июля 2018 года

И.С. Баталова





Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«05» августа 2018 года  
Подлинный документ подшит в деле  
39-2519/17, находящемся в  
Московском городском суде.  
Судья:   
Секретарь:   
«14» июля 2018 года



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Важнейшим элементом  
нашей стратегии является  
интернет-маркетинг  
и продвижение  
на рынке услуг  
и товаров  
в интернете



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Важнейшим элементом  
нашей стратегии является  
интернет-маркетинг  
и продвижение  
на рынке услуг  
и товаров  
в интернете



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success



Howard Russia  
Trust-Honesty-Success