

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

31 июля 2017 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
судьи Басырова И.И.,

при секретаре Барановой Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-658/2017 по административному исковому заявлению Андрущенко Александра Петровича об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Андрущенко А.П. обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3903 равной его рыночной стоимости в размере 29 369 622 рублей по состоянию на 09 июля 2015 год.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что он является собственником указанного нежилого помещения, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога на имущество, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости помещения. При этом права административного истца, нарушенные несоответствием внесённой в ЕГРН кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения в ЕГРН сведений об изменении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

Представитель административного истца в суд явился, просил уточненные требования удовлетворить.

Представитель Правительства Москвы, одновременно представляющий интересы Департамента городского имущества города Москвы, поддержал письменные пояснения.

Представители иных лиц, участвующих в деле, в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного разбирательства.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, Московский городской суд приходит к следующим выводам.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания,

определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как следует из представленных документов, Андрущенко А.П. на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0003013:3903, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, д. 49.

Исходя из положений п.1 ст. 403, ст. 402 НК РФ результаты определения кадастровой стоимости нежилых помещений затрагивают права и обязанности Андрущенко А.П., поскольку налоговая база для оплаты им налога определяется как кадастровая стоимость помещения.

Кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3903 по состоянию на 09.07.2015 г. определена в размере 45 605 351 рублей 84 копеек; такие сведения о кадастровой стоимости в отношении спорного здания внесены в ЕГРН.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости помещения просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта о её утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Право на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности собственника объекта недвижимости, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Суд учитывает, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует, от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем налоговых обязательств его собственника; помимо прочего положения статьи 24.18 Федерального закона №

135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что настоящее заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализацию иных правомочий собственника по распоряжению объектом недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащих ему помещений для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало права и законные интересы собственника как плательщика соответствующего налога.

Доводы Правительства Москвы и ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду рыночной стоимости объекта недвижимости и внесения ее в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

Ссылки представителя Правительства г. Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, Андрущенко А.П. представил отчёт № ГилбертИнвест-252/16, составленный ООО «ГилбертИнвест», в котором рыночная стоимость помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3903 определена в размере 29 369 622 рублей по состоянию на 09 июля 2015 год.

Указанный отчёт свидетельствует о том, что кадастровая стоимость существенно превышает рыночную стоимость объекта недвижимости.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда, по ходатайству административного истца назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, составленному ООО «Городской Кадастр» от 06 июля 2017 года № 03/07/2017-СЭ, отчёт об оценке № ГилбертИнвест-252/16, составленный ООО «ГилбертИнвест», представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; рыночная стоимость по состоянию на 09.07.2015 г. нежилого помещения общей площадью 501,5 кв.м с кадастровым номером 77:03:0003013:3903, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, д. 49 составляет 37 984 000 рублей.

По результатам проведения судебной экспертизы административный истец уточнил искимые требования, и просил установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3903, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, д. 49 в размере рыночной стоимости равной 37 984 000 рублей.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной экспертизы, проведённое ООО «Городской Кадастр» от 06 июля 2017 года № 03/07/2017-СЭ в совокупности с другими

представленными по делу доказательствами, установлено, что заключение подготовлено экспертом Левковской Е.Ю., обладающей необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы в области оценки, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт Левковская Е.Ю., проводившая судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации оценщиков и её ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.

Таким образом, суд приходит к выводу об удовлетворении уточненных исковых требований.

То обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в комиссию при Управлении Росреестра по Москве 23.12.2016 г., то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в ЕГРН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 01 января 2016 года и до даты внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Однако постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП утверждена очередная кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 г., которое применяется к правоотношениям, возникшим с 1 января 2017 г.

Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объекта недвижимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., включительно.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 - 181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

### РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 09.07.2015 г. кадастровую стоимость нежилого помещения общей площадью 501,5 кв.м кадастровым номером 77:03:0003013:3903, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, д. 49 в размере рыночной стоимости равной 37 984 000 (тридцать семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2016 года и до 31 декабря 2016 г.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 23.12.2016 г.

Взыскать с Андрущенко Александра Петровича в пользу ООО «Городской кадастр» расходы на оплату проведения судебной экспертизы в размере 65 000 (шестьдесят пять тысяч) рублей.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Вступило в законную силу  
«11» 10 2012 года  
Подлинный документ подан в деле  
находящемся в  
Московском городском суде.  
Судья:  
Секретарь:  
«11» 11 2014 года

Судья: 6  
Секретарь:  
«11» 11 2012 года

Басыров И.И.

