

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

21 декабря 2017 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,  
при секретаре Кривич Е.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-3042/2017  
по административному исковому заявлению Торгашевой Наталии Маратовны к  
Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилого  
помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

Торгашева Н.М. обратилась 16 ноября 2017 г. в Московский городской суд с  
административным исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об  
установлении кадастровой стоимости нежилого помещения общей площадью 373,1 кв.м.  
с кадастровым номером 77:01:0003035:2434 по адресу: г.Москва, ул. Лобачика, дом 14,  
строение 1 Г, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в  
размере 16387000 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является  
собственником указанного нежилого помещения и не согласен с его кадастровой  
стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считает её завышенной и  
несоответствующей рыночной стоимости, чем нарушаются права и затрагиваются его  
интересы, как плательщика налога на имущество физических лиц. В подтверждение  
заявленной рыночной стоимости предоставлен отчет об оценке от 11 сентября 2017 г.  
№27, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью  
«Независимая профессиональная оценка».

В ходе рассмотрения дела административный истец Торгашева Н.М. подала  
дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит  
установить кадастровую стоимость нежилого помещения площадью 373,1 кв.м. с  
кадастровым номером 77:01:0003035:2434 по адресу: г.Москва, ул. Лобачика, дом 14,  
строение 1 Г, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере  
17963000 руб.

В судебном заседании административный истец Торгашева Н.М. поддержала  
заявленные административные исковые требования по основаниям, изложенным в  
административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представители административных ответчиков Правительства Москвы, Управления  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и  
заинтересованных лиц Департамента городского имущества города Москвы, ФГБУ  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве, Щербаков И.В. в судебное  
заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще  
извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса  
административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных лиц,  
участвующих в деле, не препятствует рассмотрению и разрешению административного  
дела.

Выслушав объяснения административного истца, исследовав материалы  
административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к  
выводу об удовлетворении заявленных административных исковых требований по  
следующим основаниям.

Положения статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ) предусматривают, что 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. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

При этом 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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, спорное нежилое помещение общей площадью 373,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003035:2434 по адресу: г.Москва, ул. Лобачика, дом 14, строение 1 Г. принадлежит на праве общей долевой собственности административному истцу и заинтересованному лицу Щербакову И.В. по 1/2 доле в праве за каждым, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (л.д.12 том 1).

С учетом изложенного и на основании статьи 399-401 Налогового кодекса РФ владельцы спорного нежилого помещения являются плательщиками налога на имущество физических лиц. При этом в соответствии со статьями 402-403 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении нежилого помещения определяется как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

По результатам государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве по состоянию на 1 января 2016 года», кадастровая стоимость нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 62695037 руб. 50 коп. (л.д.9 том 1).

В соответствии со статьями 402, 403 Налогового кодекса РФ, статьями 11, 12, 24.15, 24.18 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ законодатель, при введении государственной кадастровой оценки объекта оценки для целей налогообложения, предусматривает установление кадастровой стоимости объекта оценки, равной его рыночной стоимости. При этом датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

На основании изложенного юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2016 г., то есть на дату, по состоянию на которую сформирован перечень.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости нежилого помещения, утвержденные Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП, административный истец предоставил суду отчет об оценке от 11 сентября 2017 г. №27, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Независимая профессиональная оценка», согласно данному отчету рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 16387000 руб. (л.д.33-181 том 1). В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного

«Об  
29  
»

ответчика определением Московского городского суда от 29 ноября 2017 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 13 декабря 2017 г., проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» Лыхинной Т.Р.:

- отчет об оценке от 11 сентября 2017 г. №27, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Независимая профессиональная оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость нежилого помещения площадью 373,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003035:2434 по адресу: г.Москва, ул. Лобачика, дом 14, строение 1 Г, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 17963000 руб. (л.д.281-353 том 1).

Административный истец согласилась с выводами оценочной судебной экспертизы, вследствие этого подала дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере его рыночной стоимости, определенной по заключению эксперта.

Представители административных ответчиков и заинтересованных лиц в судебное заседание не явились и не предоставили свои возражения на выводы оценочной судебной экспертизы. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительное экспертизы административные ответчики суду не заявили. Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 13 декабря 2017 г., подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» Лыхинной Т.Р., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости нежилого помещения основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее образование, в том числе по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; неоднократно проходила повышение квалификации, профессиональную переподготовку в области судебной экспертизы; является действующим членом общероссийской общественной организации

«Российское общество оценщиков», включена в реестр членов 24 декабря 2007 г., регистрационный №002227, что подтверждается свидетельством от 26 декабря 2013 г. №0016133 и выпиской из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 августа 2015 г.; гражданская ответственность застрахована по полису страхования ответственности в СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование»; имеет стаж работы в оценочной деятельности с января 1995 г.; работает в обществе с ограниченной ответственностью «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» по трудовому договору.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 13 декабря 2017 г. в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 11 сентября 2017 года №27, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Независимая профессиональная оценка», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 17963000 руб. и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требование административного истца об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения площадью 373,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003035:2434 по адресу: г.Москва, ул. Лобачика, дом 14, строение 1 Г, в размере его рыночной стоимости, равной 17963000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г., является законным и подлежит удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Датой обращения административного истца в суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения является 16 ноября 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость нежилого помещения для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого помещения, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Разрешая ходатайство эксперта о возмещении расходов на оплату его услуг в размере 120000 руб., суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьями 103, 106 Кодекса административного судопроизводства РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся суммы, подлежащие выплате, в том числе экспертам.

Положения статьи 111 Кодекса административного судопроизводства РФ предусматривают, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 настоящего Кодекса.

2007 г.  
2013 г.  
т. 28  
ция  
ж

Заключение оценочной судебной экспертизы от 13 декабря 2017 г. принято судом в качестве надлежащего доказательства, в том числе подтверждения величины рыночной стоимости спорного нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 года в размере 17963000 руб. Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №790-ПП кадастровая стоимость спорного нежилого помещения утверждена по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 62695037 руб. 50 коп. Следовательно, разница между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью нежилого помещения, принятой и установленной судом в качестве кадастровой, составляет 71,34 % и является значительной, не укладывается в приемлемый диапазон отклонений с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки.

При таких обстоятельствах заслуживают внимания доводы административного истца о том, что утвержденная постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года №790-ПП кадастровая стоимость спорного нежилого помещения по состоянию на 1 января 2016 г. определена в завышенном размере и является ошибочной. Приведенные обстоятельства явились основанием для обращения административного истца в суд за защитой нарушенного права.

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 г. №20-П указывается, что участие налогоплательщиков, прежде всего граждан, в чрезмерно длительных процедурах пересмотра кадастровой стоимости с неясными последствиями, сопровождающееся к тому же издержками, причем неоднократными, на оплату оценочных и экспертных работ, для многих из них весьма проблематично, что само по себе может побуждать их к отказу от защиты своих прав законными средствами, равно как и то обстоятельство, что органы публичной власти имеют перед ними и такие неоспоримые преимущества, как собственный опыт организации кадастровой оценки, участия в анализе ее результатов, разрешении споров, а также располагают для этого необходимыми средствами, особенно если при бюджетном проектировании они будут заранее предназначены для оплаты оценочно-экспертных работ и представительских юридических услуг (Постановление от 5 июля 2016 г. №15-П). Возложение на самих налогоплательщиков бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

На основании изложенного, а также учитывая позицию административного ответчика Правительства Москвы, представитель которого в ходе рассмотрения дела возражал против удовлетворения заявленных административных исковых требований и ходатайствовал о назначении судебной экспертизы, суд на основании части 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства РФ считает необходимым взыскать с Правительства Москвы в пользу экспертной организации расходы на оплату услуг эксперта в размере 120000 руб.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Торгашевой Наталии Маратовны об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения площадью 373,1 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003035:2434 по адресу: г.Москва, ул. Лобачика, дом 14.

строение 1 Г, в размере её рыночной стоимости, равной 17963000 (семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Датой обращения Торгашевой Наталии Маратовны с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 16 ноября 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003035:2434 для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного нежилого помещения, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003035:2434 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взыскать с Правительства Москвы в пользу общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» расходы на оплату услуг эксперта в размере 120000 (сто двадцать тысяч) руб.

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

Судья Московского  
городского суда

подпись

Н.Ю. Севастьянова

КОПИЯ

Судья: \_\_\_\_\_

Секретарь: \_\_\_\_\_

«26» ноября 2017 года