

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

11 октября 2021 года

г. Москва

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Лопаткиной А.С.,  
при секретаре Белове Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-2274/2021 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» обратилось в Московский городской суд с административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001079:14, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, вл. 29, стр. 5, равной его рыночной стоимости, определённой в отчёте об оценке от 26 июля 2021 года № 188/1/07\_О/О\_ВОМ, подготовленном ООО «МВЛ», по состоянию на 21 октября 2020 года в размере 196 216 166 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001079:14, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 21 октября 2020 года определена в размере 471 356 558 рублей 92 копейки.

Поскольку ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» является арендатором указанного земельного участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель административного истца ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» по доверенности Рычакова Е.А. в судебном заседании поддержала уточненные требования, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определённой по результатам судебной оценочной экспертизы в размере 309 419 411 рублей, также просила взыскать в пользу ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» возмещение расходов на оплату судебной оценочной экспертизы в размере 100 000 рублей.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Есин И.М. в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в приобщённых к материалам дела письменных пояснениях; возражал относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовал о назначении повторной экспертизы.

Представитель административного ответчика ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» по доверенности Манькова А.Ю. поддержала письменные пояснения, возражения относительно выводов судебной оценочной

экспертизы, также возражала против взыскания с ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» в пользу ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» возмещения расходов на оплату судебной оценочной экспертизы в размере 100 000 рублей.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещённым надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, об отложении рассмотрения дела не просил.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителей административных ответчиков Департамента городского имущества города Москвы, ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что ООО «Ресторан «Узбекистан» на основании договора аренды №М-01-004006 от 16 января 1996 года на срок до 1 октября 2017 года являлось арендатором земельного участка площадью 2900 кв. м во вл. 29/14 стр. 5 по Неглинной улице в г.Москве. Участок в силу п. 1.1 договора был предоставлен для эксплуатации существующего здания ресторана, границы участка, как следует из п. 1.3 договора были идентифицированы поворотными точками. Приложением к договору являлся план границ земельного участка с указанием поворотных точек, из которого следовало, что общая площадь земельного участка составляет 2389,7 кв. м.

Право пользования административного истца спорным земельным участком по состоянию на дату оценки сроком до 4 марта 2069 года подтверждено представленным в материалы дела договором аренды № М-01-055450 от 18 июня 2020 года, по условиям которого ООО «Ресторан Узбекистан» был представлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001079:14, общей площадью 2 932 кв. м, из состава земель населенных пунктов, имеющего адресный ориентир г.Москва, ул. Неглинная, д. 29, стр. 5, для целей эксплуатации существующего здания ресторана в соответствии с установленным разрешённым использованием земельного участка. На участке расположено нежилое трехэтажное кирпичное здание 1902 года постройки, общей площадью 2 135,7 кв. м, принадлежащее ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» на праве собственности.

Из приложения № 1 к данному договору - выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости следует, что земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет 1 января 2007 года с присвоением ему кадастрового номера 77:01:0001079:14, общей площадью 2 932 +/- 19 кв. м.

Доказательств того, что с указанного времени площадь земельного участка изменялась, сторонами в материалы дела не представлено.

Отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации урегулированы Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

По правилам данного закона в городе Москве на основании приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 года № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году» ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» была проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 1 января 2018 года.

Результаты данной кадастровой оценки были утверждены Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об

утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.».

По состоянию на 01 января 2018 года кадастровая стоимость спорного земельного участка была установлена в размере 466 248 051 руб. исходя из его земельного участка 2900 кв. м.

Следует отметить, что по сведениям фонда данных государственной кадастровой оценки, размещённым на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, кадастровая стоимость спорного участка в турах кадастровой оценки 2014 и 2016 года также оценивалась исходя из площади 2900 кв. м.

Актом ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» № 02-971/20-1-ЗУ-1 от 05 мая 2020 года по состоянию на 30 января 2020 года кадастровая стоимость спорного земельного участка была установлена в размере 471 356 558,92 руб., исходя из его площади 2932 кв. м. Дата внесения сведений в ЕГРН – 12 февраля 2020 года.

Актом ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» № АОКС-77/2020/000012 от 10 сентября 2020 года по состоянию на 18 августа 2020 года кадастровая стоимость спорного земельного участка была установлена в размере 466 248 051 руб., исходя из площади 2900 кв. м. Дата внесения сведений в ЕГРН – 16 сентября 2020 года.

Актом ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» № АОКС-77/2020/000062 от 23 ноября 2020 года по состоянию на 21 октября 2020 года кадастровая стоимость спорного земельного участка была установлена в размере 471 356 558,92 руб. исходя из его площади 2932 кв. м. Дата внесения сведений в ЕГРН – 25 ноября 2020 года.

Из материалов дела следует, что кадастровая стоимость земельного участка была определена по состоянию на 18 августа 2020 года в порядке части 1 статьи 16 Закона № 237-ФЗ в связи с изменением площади земельного участка с 2932 кв. м до 2900 кв. м на основании информации, поступившей из Управления Росреестра по Москве.

Аналогичным образом, на основании информации, поступившей из Управления Росреестра по Москве, кадастровая стоимость спорного земельного участка вновь была пересчитана актом ГБУ от 23 ноября 2020 года по состоянию на 21 октября 2020 в связи с изменением площади земельного участка с 2900 кв. м до 2932 кв. м.

Поскольку статья 16 Закона № 237-ФЗ связывает возможность изменения кадастровой стоимости исключительно с внесёнными в ЕГРН изменениями, суд учитывает, что доказательств обращения правообладателя земельного участка с заявлениями о внесении изменений в ЕГРН в связи с изменениями качественных и количественных характеристик земельного участка, либо получения органом, уполномоченным на ведение реестра сведений в порядке межведомственного взаимодействия, влекущих изменение кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, не представлено, при этом установленный законодательством порядок пересмотра результатов определения кадастровой стоимости не предполагает возможность произвольного изменения сведений о кадастровой стоимости, возлагая подпунктом 2 пункта 1 статьи 8 Закона № 237-ФЗ на бюджетное учреждение обязанность исследования документации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Соответственно, именно указанные в Едином государственном реестре сведения об объекте недвижимости, имеющие ценообразующее значение для определения кадастровой стоимости, при условии, что они внесены без допущения технической ошибки, должны использоваться бюджетным учреждением для проведения соответствующих расчётов, так как Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в качестве основного принципа

ведения ЕГРН установлен принцип достоверности содержащихся в нём сведений (часть 1 статьи 7 Закона № 218-ФЗ).

В силу статьи 5 Земельного кодекса Российской Федерации правообладателями земельного участка являются, в том числе и арендаторы.

Арендатор земельного участка, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности указанного лица, наравне с собственником земельного участка либо органом местного самоуправления, осуществляющим правомочия собственника объекта недвижимости, наделен правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в комиссии и в суде, в том числе посредством предъявления требования об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Не являясь обладателем вещного права на земельный участок, арендатор по договору аренды приобретает право временного владения и пользования объектом недвижимости, а также обязанность своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды (статьи 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (статья 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, пункты 1 и 2 статьи 2, пункты 2, 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Необходимость наличия согласия собственника на такой пересмотр, выраженного в договоре аренды либо в иной письменной форме, о чем указано в абзаце 7 пункта 6 названного Постановления, требуется только в случае аренды имущества, находящегося в собственности граждан или юридических лиц, что к рассматриваемой ситуации не применимо, так как предметом договоров аренды является земельный участок, находящийся в собственности города Москвы.

Согласно статье 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определённых пунктом 3 настоящей статьи. В свою очередь, пунктом 3 приведенной нормы установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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).

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН»

как плательщика арендных платежей, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 21 октября 2020 года.

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установленной актом ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» № АОКС-77/2020/000062 от 23 ноября 2020 года по состоянию на 21 октября 2020 года в размере 471 356 558 рублей 92 копейки, административный истец 03 августа 2021 года обратился 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 административном истце. Если административный ответчик возражает против удовлетворения административного искового заявления, он должен доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка представило отчет, подготовленный ООО «МВЛ», в котором рыночная стоимость объекта оценки была определена в размере 196 216 166 рублей.

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 приведённого 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 её проведении. С учётом того, что результатом оценки является стоимость, определённая в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчёта на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчёта судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «РООСКОНСАЛТГРУП» Комиссарову Г.А.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчёт об оценке рыночной стоимости земельного участка, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001079:14 по состоянию на 21 октября 2020 года по результатам судебной экспертизы составляет 309 419 411 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли своё объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчёта, подготовленного ООО

«МВЛ» и достоверности определённой в нём рыночной стоимости земельного участка. 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, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определённой не по результатам оценки ООО «МВЛ», а по результатам судебной экспертизы в размере 309 419 411 рублей.

Вместе с тем представителями Департамента городского имущества города Москвы, ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости земельного участка, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения экспертом ООО «РООСКОНСАЛТГРУП» Комиссаровым Г.А. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Экспертом избран доходный подход к оценке в целях расчёта рыночной стоимости земельного участка, выбор которого мотивирован, подобраны максимально сопоставимые с объектом оценки объекты - аналоги, к ценам предложений которых введены и обоснованы со ссылкой на методическую литературу корректировки по основным ценообразующим признакам.

Доводы административных ответчиков о необоснованном отказе эксперта от применения сравнительного подхода к оценке являются несостоятельными, поскольку эксперт (оценщик) в силу требований подпункта «и» пункта 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, обязан лишь обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, и не должен обосновывать отказ от применения подходов к оценке, как это было предусмотрено ранее действовавшим стандартом оценки. Кроме того, суд учитывает, что в нарушение требований статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, административные ответчики не представили доказательства того, что расчёт рыночной стоимости земельного участка с применением двух подходов к оценке существенным образом отразится на итоговой величине расчётов.

Не могут быть приняты во внимание иные доводы представителей административных ответчиков о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Комиссаров Г.А. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупреждён об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь, сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административных ответчиков и их представителей 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 проведённых исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административных ответчиков о неверном определении результатов рыночной стоимости земельного участка в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

Само по себе указание административных ответчиков на несоответствие рыночной стоимости земельного участка и его кадастровой стоимости не является основанием для вывода, что рыночная стоимость определена неверно.

Допустимые различия в методах оценки кадастровой и рыночной стоимости, а также допущения, касающиеся индивидуальных характеристик объекта оценки, по-разному учитывающиеся при проведении оценки, делают неизбежными определённые расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости при том, что и тот и другой результаты считаются достоверными, поскольку они законно получены либо в процедурах массовой государственной кадастровой оценки, либо в порядке приведения кадастровой стоимости объекта к его рыночной стоимости на основании индивидуальной оценки.

Административными ответчиками не приведено доводов, свидетельствующих о наличии противоречий в выводах эксперта, сомнений в достоверности заключения, а несогласие ответчиков с результатами экспертного исследования само по себе не влечет необходимости проведения повторной судебной экспертизы.

Вероятностная природа рыночной стоимости не позволяет ограничиваться только четко определёнными количественными показателями расчётных значений определённых экспертом (оценщиком).

С учётом оборачиваемости объекта оценки и развитости рынка, к которому он относится, существует интервал значений, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (пункт 30 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»). Следовательно, все значения рыночной стоимости, полученные различными субъектами оценочной деятельности, находящиеся в границах данного интервала, будут являться допустимыми и достоверными значениями величины рыночной стоимости объекта оценки. При этом полученные значения могут различаться у различных субъектов оценочной деятельности в зависимости от качества исходной информации, а также знаний, практических навыков и опыта самого субъекта оценочной деятельности. И лишь, в случае, существенного занижения итоговой величины рыночной стоимости, значение которой выходит за границы допустимого интервала, можно констатировать о недостоверности такой величины рыночной стоимости.

Однако, суду стороной административных ответчиков не представлено доказательств (отчета об оценке, иных расчётов), бесспорно свидетельствующих, что при исправлении выявленных по их мнению недостатков судебной экспертизы значение определённой в ней итоговой величины рыночной стоимости выйдет за границы допустимого интервала.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчётных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

С учётом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001079:14 должна быть установлена в размере, определённом в заключении эксперта по состоянию на 21 октября 2020 года, а именно в размере 309 419 411 рублей.

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 заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 03 августа 2021 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.

Частью 1 статьи 111 КАС РФ предусмотрено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесённые по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 107 и частью 3 статьи 109 названного кодекса.

Согласно пункту 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» вопрос о судебных расходах, понесённых административным истцом, заинтересованным лицом, административным ответчиком, разрешается в соответствии с правилами главы 10 КАС РФ.

При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр», возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. При этом процессуальное законодательство исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования; данный вывод, в свою очередь, непосредственно связан с содержащимся в резолютивной части судебного решения выводом о том, подлежит ли иск удовлетворению, поскольку только удовлетворение судом требования подтверждает правомерность принудительной реализации его через суд и влечет восстановление нарушенных прав и свобод, что в силу статей 19 (часть 1) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации и приводит к необходимости возмещения судебных расходов. Известные судебной практике возможности взыскания с соответствующего органа судебных расходов в случае недостоверности предоставленных им сведений об объекте оценки не покрывают все варианты затрагивающих права граждан и организаций ошибок в кадастровой деятельности,



которые могут возникать, в частности, при формировании методики определения кадастровой стоимости или при её применении к конкретному объекту недвижимости.

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.

При решении вопросов о распределении судебных расходов по указанной категории дел не исключается учёт того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости её 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 к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Таким образом, для правильного разрешения вопроса о распределении судебных расходов между сторонами по данной категории дел суду необходимо установить соотношение размера судебных расходов, понесённых административным истцом в связи с рассмотрением дела об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости, и размера налоговой выгоды в связи с изменением кадастровой стоимости (налоговой базы по соответствующему налогу) объекта недвижимости, а также укладывается ли допущенное расхождение установленной кадастровой стоимости с рыночной стоимостью объекта недвижимости в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений.

В рассматриваемом случае, разница между определённой экспертом рыночной и кадастровой стоимостью составляет 34,36%.

Из приложения № 2 к договору аренды земельного участка от 18 июня 2020 года следует, что ставка арендной платы в год в процентах от кадастровой стоимости составляет 1,5%. Таким образом, с учётом периода действия оспариваемой кадастровой стоимости с учётом положений подпункта 4 части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ, финансовая выгода административного истца от оспаривания кадастровой стоимости составит:

Оспариваемая кадастровая стоимость, установленная актом	Размер арендных платежей за год	Установленная кадастровая стоимость по результатам оспаривания	Размер арендных платежей за год	Экономия арендной платы за год
471 356 558,92 руб.	7 070 348,38 руб.	309 419 411 руб.	4 641 291,165 руб.	2 429 057,215 руб.

Несмотря на то, что полученная налоговая выгода превышает заявленные ко взысканию расходы на проведение судебной экспертизы и в целом не способно обесценить значение судебного решения, суд при распределении данных расходов учитывает, что административным истцом также понесены расходы на оплату госпошлины, составление отчета об оценке, и кроме того, оспариваемая кадастровая стоимость была рассчитана актом бюджетного учреждения без достаточных на то оснований, поскольку фактически какого-либо изменения площади земельного участка не было

Между тем, именно издание акта повлекло необходимость обращения с иском в суд об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в связи с чем с учётом конкретных обстоятельств дела, переключившись на административного истца расходов по оспариванию такой кадастровой стоимости является необоснованным, в связи с чем суд приходит к выводу о необходимости взыскания в пользу ООО «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» возмещения судебных расходов на проведение судебной экспертизы в размере 100 000 рублей с ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» как органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости, который, проведя расчёт кадастровой стоимости, направил соответствующие сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав, после чего они были внесены в Единый государственный реестр недвижимости, а, следовательно, стали обязательными для определения базы по арендным платежам, чем начали затрагивать его права арендатора земельного участка.

Указанный вывод, помимо изложенных выше правовых норм, следует также из апелляционного определения Судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 08 июня 2021 года № 66а-2569/2021.

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

#### РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001079:14, площадью 2 932 кв.м, расположенного по адресу: город Москва, ул. Неглинная, вл. 29, стр. 5, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 21 октября 2020 года в размере 309 419 411 (триста девять миллионов четыреста девятнадцать тысяч четыреста одиннадцать) рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 03 августа 2021 года.

Взыскать с ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Ресторан «УЗБЕКИСТАН» возмещение расходов по оплате судебной оценочной экспертизы в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья  
Московского городского суда



А.С. Лопаткина

Настоящее решение суда изготовлено в окончательной форме 21 октября 2021 года

Апелляционным определением от 18 января 2022 года судебной коллегией по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции решение Московского городского суда от 11 октября 2021 года в части взыскания с государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр

имущественных платежей и жилищного страхования» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Ресторан «Узбекистан» расходов по оплате судебной оценочной экспертизы в размере 100000 руб.отменить, принять в указанной части новое решение, которым в удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Ресторан «Узбекистан» о взыскании с государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» расходов на проведение судебной оценочной экспертизы в размере 100 000 руб.отказать.

В остальной части решение Московского городского суда от 11 октября 2021 года оставить без изменения, апелляционные жалобы Департамента городского имущества города Москвы и государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования» -без удовлетворения.

Решение суда вступило в законную силу 18 января 2022 года с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 18 января 2022 года по делу 66а-185/2022.

Секретарь

Судья

