

77OS0000-02-2022-022773-57

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

г. Москва

7 июня 2023 года

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,  
при ведении протокола секретарем Мельниковой И.И.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-2650/2023 по  
административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью  
«Аркада-Импорт» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере  
рыночной стоимости,

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью «Аркада-Импорт» обратилось в  
Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по  
состоянию на 1 января 2021 года кадастровой стоимости в размере рыночной:

земельного участка общей площадью 9 506 кв.м с кадастровым номером  
77:04:0005007:1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, з/у 3А, в  
размере 119 499 000 руб.;

нежилого здания общей площадью 11 581,8 кв.м с кадастровым номером  
77:04:0005007:6423, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, дом  
3А, в размере 597 215 800 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником  
указанного нежилого здания и арендатором земельного участка, кадастровая стоимость  
которых по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает  
рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным  
воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в  
подтверждении которой представляет отчет об оценке, подготовленный ООО «МВЛ».

От представителя административного истца поступило заявление об уточнении  
исковых требований на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представители Департамента городского имущества города Москвы, Управления  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве,  
публично-правовой компании «Роскадастр», Государственного бюджетного учреждения  
города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования»  
возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представили.

Выслушав представителей явившихся сторон, исследовав письменные материалы дела,  
суд считает искивые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 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).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской  
Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении  
судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов  
недвижимости" с заявлением, административным исковым заявлением (далее - заявление) о  
пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица,



владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Размер арендной платы за указанные земельные участки может изменяться в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков без согласования с арендатором.

Поскольку административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, а арендная плата за землю исчисляется исходя из кадастровой стоимости, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена кадастровая стоимость.

Судом отклоняются доводы Департамента городского имущества города Москвы, изложенные в письменных пояснениях, о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, поскольку соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" и подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №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.

Утверждения представителя административного ответчика о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец не имеют правового значения для разрешения заявленных требований, 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.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания общей площадью 11 581,8 кв.м с кадастровым номером 77:04:0005007:6423, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, дом 3А, и арендатором земельного участка общей площадью 9 506 кв.м с кадастровым номером 77:04:0005007:1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, з/у 3А.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 15.11.2021 N 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2021 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года.

По состоянию на 1 января 2021 года кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости утверждена в размере: 1 114 560 856 руб. 43 коп. и 338 743 743 руб. 38 коп. соответственно.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке, подготовленный ООО «МВЛ».

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а в случае несоответствия вопрос о рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2021 года. Проведение экспертизы поручено Федеральному бюджетному учреждению Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке, подготовленный ООО «МВЛ», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость по состоянию на 01.02.2021 определена:

земельного участка общей площадью 9 506 кв.м с кадастровым номером 77:04:0005007:1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, з/у 3А, в размере 338 315 437 руб.;

нежилого здания общей площадью 11 581,8 кв.м с кадастровым номером 77:04:0005007:6423, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, дом 3А, в размере 877 640 851 руб.



Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объектов недвижимости полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, отказ от затратного обоснован.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Суд считает, что эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объектов оценки.

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок.

В сравнительном подходе были использованы аналоги, цены предложений которых попадают в определенный диапазон, конструктивно и по местоположению сопоставимы с объектами экспертизы.

В этой связи, суд считает, что позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки, обоснованных возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представлено.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, ходатайства о назначении повторной экспертизы не заявлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка, указанных выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.



В соответствии с положениями статьи 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 подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 26 сентября 2022 года.

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**решил:**

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Аркада-Импорт» удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2021 года на период с 1 января 2022 года и до утверждения кадастровой стоимости, определенной в рамках очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость в размере рыночной:

земельного участка общей площадью 9 506 кв.м с кадастровым номером 77:04:0005007:1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, з/у 3А, в размере 338 315 437 руб.;

нежилого здания общей площадью 11 581,8 кв.м с кадастровым номером 77:04:0005007:6423, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, дом 3А, в размере 877 640 851 руб.

Датой обращения с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 26 сентября 2022 года.

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

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

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

Мотивированное решение изготовлено 19 июня 2023 года





