

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

**15 апреля 2020 года**

**г. Москва**

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Пологи В.А.,  
при секретаре Волковой А.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному иску ООО «Подъем Плюс» об оспаривании результатов  
определения кадастровой стоимости земельных участков,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Подъем Плюс» обратилось в Московский городской суд с  
административным иском о пересмотре результатов определения  
кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами  
77:04:0003006:12, 77:04:0003006:21, 77:04:0003006:11.

В административном исковом заявлении общество просит установить  
кадастровую стоимость земельных участков в размере, равном их рыночной  
стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ИП  
Барановским А.А., по состоянию на 1 января 2018 года в размере 71 807 000 рублей  
в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:12, по  
состоянию на 17 мая 2019 года в размере 167 952 000 рублей в отношении  
земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:21, в размере 82 548 000  
рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:11.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на  
то, что является арендатором земельных участков с кадастровыми номерами  
77:04:0003006:12, 77:04:0003006:21, 77:04:0003006:11, кадастровая стоимость  
которых по состоянию на 1 января 2018 года установлена в размере 134 003 512  
рублей 06 копеек в отношении земельного участка с кадастровым номером  
77:04:0003006:12, по состоянию на 17 мая 2019 года в размере 357 490 359 рублей  
37 копеек в отношении земельного участка с кадастровым номером  
77:04:0003006:21, 155 146 128 рублей 39 копеек в отношении земельного участка с  
кадастровым номером 77:04:0003006:11.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости  
кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает  
права административного истца как плательщика арендной платы, поскольку её  
размер исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельных участков.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, представили  
ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

Исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд  
приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административный истец является арендатором  
земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0003006:12, 77:04:0003006:21,  
77:04:0003006:11, что подтверждается представленными в материалы дела  
договорами аренды (т. 1, л.д. 11-77). По итогам государственной кадастровой  
оценки кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января 2018  
года установлена в размере 134 003 512 рублей 06 копеек в отношении земельного  
участка с кадастровым номером 77:04:0003006:12, по состоянию на 17 мая 2019  
года в размере 357 490 359 рублей 37 копеек в отношении земельного участка с



кадастровым номером 77:04:0003006:21, 155 146 128 рублей 39 копеек в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:11, что подтверждается выписками из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости (т. 1, л.д. 87-89).

Административный истец в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» уплачивает арендную плату за земельные участки, расчет которой производится в процентах от их кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимого имущества влияют на права и обязанности ООО «Подъем Плюс» как арендатора.

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).

Пользуясь предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, административный истец 4 октября 2019 года обратился с настоящим административным иском в суд.

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

ООО «Подъем Плюс» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков представило в суд отчет, подготовленный по заданию заявителя ИП Барановским А.А., в котором по состоянию на 1 января 2018 года определена рыночная стоимость в размере 71 807 000 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:12, по состоянию на 17 мая 2019 года в размере 167 952 000 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:21, в размере 82 548 000 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:11.

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 приведенного 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 ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Экспертно-правовое бюро».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков, представленные административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:12 по состоянию на 1 января 2018 года составляет 100 085 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:21 по состоянию на 17 мая 2019 года – 247 389 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:11 – 128 781 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных объектов, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ИП Барановским А.А., и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов оценки. 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 земельных участков в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ИП Барановским А.А., а по результатам судебной экспертизы.

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

В ответ на возражения административных ответчиков экспертом ООО «Экспертно-правовое бюро» Шаминой Е.В. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Так, эксперт пояснил, что цена подобранных им объектов-аналогов соответствует условиям рынка, не является аномальной, при этом по отличающимся ценообразующим факторам экспертом была введена соответствующая корректировка для приведения объектов-аналогов в соответствующее объекту оценки состояние; эксперт с приведением положений используемой им методики разъяснил порядок введения корректировки на наличие



улучшений земельных участков к которым относятся находящиеся на участке строения; эксперт также указал, что в его компетенцию не входит анализ различия определенной им стоимости объектов оценки и стоимостью данных объектов, определенной в рамках иного экспертного исследования на иную дату, им была определена рыночная стоимость объектов на конкретную дату в соответствии с поставленным вопросом; экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

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

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя 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 проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости земельных участков в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

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

Судом отклоняются доводы представителей административных ответчиков о том, что ООО «Подъем Плюс» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорных объектов. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.



С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0003006:12, 77:04:0003006:21, 77:04:0003006:11, должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

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 – 4 октября 2019 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.

Как отмечено в Постановлении Конституционного Суда РФ № 20-П от 11 июля 2017 года, не исключается учет при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее 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 - вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, - к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Таким образом, определение рыночной стоимости объекта недвижимости в размере меньшем, чем его кадастровая стоимость, само по себе не свидетельствует о наличии каких-либо ошибок в ходе кадастрового учета, поскольку разница между кадастровой и рыночной стоимостями объекта объективно обусловлена использованием различных подходов к оценке. Кадастровая стоимость определяется в ходе массовой оценки, в то время как рыночная стоимость объекта определяется индивидуально, что позволяет учитывать конкретные особенности оцениваемого объекта.

В свою очередь сведений о том, что при проведении кадастровой оценки были допущены нарушения методологии проведения массовой оценки в материалы дела не представлено. Напротив, определенная экспертом рыночная стоимость объектов оценки отличается от оспариваемой кадастровой на 16,9-30,8%, то есть менее, чем в два раза, что находится в пределах допустимых отклонений.

Учитывая, что представленный в материалы дела отчет признан недостоверным, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности заявителя по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объектов недвижимости, принимая во внимание, что у суда не имеется оснований говорить о допущенных в ходе кадастрового учета ошибках, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с административного истца в пользу ООО «Экспертно-правовое бюро» расходов по проведению судебной оценочной экспертизы в сумме 290 000 рублей.



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

**РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:12 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 100 085 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:21 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 17 мая 2019 года, в размере 247 389 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003006:11 – 128 781 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 4 октября 2019 года.

Взыскать с ООО «Подъем Плюс» в пользу ООО «Экспертно-правовое бюро» расходы по проведению судебной экспертизы в сумме 290 000 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

**Судья**

**Московского городского суда**

**подпись**

**В.А. Полыга**

Решение в окончательной форме изготовлено 27 апреля 2020 года

