

77OS0000-02-2022-008033-45

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

г. Москва

30 мая 2023 года

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Казакова М.Ю.,  
при секретаре Толмасовой Ю.Е.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №  
3а-550/2023 по административному исковому заявлению ООО "Новус  
Инвест" об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости  
равной их рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:1071, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Расторгуевский, д. 1, установленной по состоянию на 1 января 2021 года в размере 440 322 284,05 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Расторгуевский, вл.1, установленной по состоянию на 1 января 2021 года в размере 107 204 494,41 рублей, объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Столярный, д. 3, установленной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 69 129 520,58 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, дер. Десна, микрорайон Ракитки, участок № 4ю, установленной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 107 220 780,94 рублей.

Просит установить кадастровую стоимость названных объектов капитального строительства и земельных участков, равной их рыночной стоимости, определённой в отчётах об оценке от 28.02.2022 № ОО2022-37/1, № ОО2022-37/2, № ОО2022-37, подготовленных оценщиком ООО "Оптималь Групп", по состоянию на 1 января 2021 года для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:1071 в размере 289 144 727 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131 в размере 65 771 771 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537 в размере 40 443 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309 в размере 80 427 142 рублей.



В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что ему на праве собственности принадлежат названные выше объекты недвижимости, а также он является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131. Несоответствие, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названных объектов недвижимости их рыночной стоимости, нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по указанному налогу. Несоответствие же кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131 его рыночной стоимости нарушает права административного истца как арендатора, в связи с необоснованным завышением арендных платежей за пользование земельным участком.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства и земельного участка, равной их рыночной стоимости.

В настоящее судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились о времени и месте слушания дела извещены своевременно и надлежащим образом.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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, определённых 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.

Частью 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.



В соответствии с указанными положениями Правительством Москвы 21 декабря 2016 года принято постановление № 910-ПП «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП», в соответствии с пунктом 1 которого установлено, что с 1 января 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в городе Москве осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно части 1 статьи 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость – часть 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ООО "Новус Инвест" является собственником объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:1071, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Расторгуевский, д. 1, объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Столярный, д. 3, земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, дер. Десна, микрорайон Ракитки, участок № 4ю и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Расторгуевский, вл.1.

Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2021 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2021 года установлена для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:1071 в размере 440 322 284,05 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131 в размере 107 204 494,41 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537 в размере 69 129 520,58 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309 в размере 107 220 780,94 рублей.

В Единый государственной реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости, которая подлежит применению для целей,



предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2022 года.

Названные результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку в соответствии с положениями абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», он является плательщиком налога на имущество и в отношении спорного объекта капитального строительства уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости. В соответствии с условиями договора аренды земельного участка и постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за пользование земельным участком, производится в процентном соотношении к его кадастровой стоимости.

Оспаривая приведенную выше кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчёты об оценке рыночной стоимости от 28.02.2022 № ОО2022-37/1, № ОО2022-37/2, № ОО2022-37, подготовленные оценщиком ООО "Оптималь Групп", в которых по состоянию на 1 января 2021 года, определена рыночная стоимость для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:1071 в размере 289 144 727 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131 в размере 65 771 771 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537 в размере 40 443 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309 в размере 80 427 142 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определённых статьёй 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.



Определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчёты об оценке рыночной стоимости от 28.02.2022 № ОО2022-37/1, № ОО2022-37/2, № ОО2022-37, подготовленные оценщиком ООО "Оптималь Групп", не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчётах рыночная стоимость объектов капитального строительства и земельных участков не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2021 года определена экспертом для объекта капитального строительства в размере 329 381 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131 в размере 79 533 000 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537 в размере 50 252 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309 в размере 102 035 000 рублей.

В соответствии с правовой позицией, изложенной 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 (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

Не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», 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. Экспертом проведено исследование рынка недвижимости, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости объекта капитального строительства, земельного участка сторонами в суд не представлено.

Выводы о величине рыночной стоимости объекта капитального строительства, земельного участка, содержащиеся в отчёте об оценке рыночной стоимости от 28.02.2022 № ОО2022-37/1, № ОО2022-37/2, № ОО2022-37, подготовленном оценщиком ООО "Оптималь Групп", опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённую по состоянию на 1 января 2021 года для объекта капитального строительства в размере 329 381 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131 в размере 79 533 000 рублей, для объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537 в размере 50 252 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309 в размере 102 035 000 рублей.

С доводами, изложенными в письменных пояснениях, представителя Департамента городского имущества города Москвы о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, согласиться нельзя, поскольку такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что 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 её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта 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, само по себе не



направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения административного истца с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 25 марта 2022 года.

В соответствии с положениями статьи 24.20 Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» кадастровая стоимость объекта недвижимости применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня начала применения кадастровой стоимости, изменяемой вследствие, в том числе, установления кадастровой стоимости в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 03.11.2022 № 64489 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 1 января 2022 г., которые подлежат применению с 1 января 2023 года.

Таким образом, установленная судом кадастровая стоимость земельных участков подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года, то есть до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Экспертной организацией – ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России заявлено ходатайство о возмещении расходов, понесенных, в связи с проведением по настоящему делу судебной оценочной экспертизы в размере 457 996,8 рублей.

Согласно положениям статей 103, 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

В силу предписаний части 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.07.2017 г. № 20-П «По делу о проверке конституционности положений



статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ, 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» обращено внимание на то, что выявленные Конституционным Судом Российской Федерации особенности кадастровой стоимости объектов недвижимости не дают оснований для вывода о том, что ее установление в размере, равном их рыночной стоимости, свидетельствует во всех случаях об ошибочности, незаконности ранее состоявшейся кадастровой оценки и о нарушении прав лица, которому соответствующий объект недвижимости принадлежит; при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать, 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.

Разрешая вопрос о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы в пользу экспертного учреждения, суд отмечает, что по смыслу части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации проверка представляемого в материалы дела отчёта на его соответствие требованиям действующего законодательства, в том числе в рамках судебной экспертизы, сводится к исполнению обязанности административного истца по доказыванию обоснованности размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, поскольку иным образом в рамках настоящего административного спора удостовериться в достоверности отчёта не представлялось возможным.

По итогам экспертизы был подтвержден факт недостоверности определённой в отчёте рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, в связи с чем изначально представленные административным истцом доказательства (отчёт об оценке спорного объекта недвижимости) не могут быть положены в основу решения суда, а заключение эксперта не может быть признано подтверждающим изначально заявленные административными истцами требования.

Учитывая, что заключением судебной оценочной экспертизы представленный в материалы дела отчёт признан недостоверным, принимая во внимание, что услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административного истца по представлению доказательств, в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объекта недвижимости, а также то обстоятельство, что разница между определённой в ходе массовой оценки кадастровой стоимостью и



индивидуально определённой рыночной стоимостью объекта недвижимости не может безусловным образом свидетельствовать о допущенных в ходе кадастрового учёта ошибках, повлекших нарушение прав истца, суд приходит к выводу о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы с административного истца в пользу ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России в размере 457 996,8 рублей.

Предусмотренных законом оснований для снижения размера указанных судебных расходов, либо для освобождения административного истца от их уплаты суд не усматривает.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 103, 106, 108, 111, 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд,

### **РЕШИЛ:**

Административное исковое заявление ООО "Новус Инвест" об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:1071, общей площадью 2 754,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Расторгуевский, д. 1, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 329 381 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004023:131, общей площадью 1 611 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Расторгуевский, вл.1, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 79 533 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0004023:4537, общей площадью 314,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пер. Столярный, д. 3, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 50 252 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:1309, общей площадью 42 497 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Десновское, дер. Десна, микрорайон Ракитки, участок № 4ю, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 102 035 000 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 25 марта 2022 года.

Установленная судом кадастровая стоимость земельных участков подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.





Взыскать с ООО "Новус Инвест" в пользу ФБУ РФПСЭ при  
России 457 996,8 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

М.Ю. Казаков

Решение изготовлено в окончательной форме 13 июня 2023 года.

