

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КОПИЯ**

**27 апреля 2018 года**

**г. Москва**

Московский городской суд в составе  
председательствующего судьи Баталовой И.С.  
при секретаре Быковской Е.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
№ 3А-1474/2018 по административному исковому заявлению ООО  
«БАЗИС» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором, с учетом уточнения, просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 по адресу: Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово равной рыночной в размере 1 756 663 000 руб. и земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:96 по адресу: Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Зименки, уч.17 равной рыночной в размере 1 064 472 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец собственником земельных участков и плательщиком земельного налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой стоимости участков.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП в размере 3 139 918 901,30 руб.; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:96 утверждена этим же постановлением в размере 2 010 271 604 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в ООО «ГилбертИнвест» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков.

Согласно отчету об оценке № ГИ-205-105-208/17 от 25.12.2017г. по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 определена в размере 677 781 356 руб.; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:96 определена в размере 1 018 832 980 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 25.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца искивые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость указанных земельных участков в соответствии с результатами судебной экспертизы. Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений. Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Судом установлено, что административный истец является собственником земельных участков: земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 по адресу: Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово и земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:96 по адресу: Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Зименки, уч.17, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 791-ПП кадастровая стоимость в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 утверждена в размере 3 139 918 901,30 руб.; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:96 утверждена этим же постановлением в размере 2 010 271 604 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Гилберт Инвест» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков. Согласно отчету об оценке № ГИ-205-105-208/17 от 25.12.2017г. по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 определена в размере 677 781 356

руб.; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:96 определена в размере 1 018 832 980 руб.

Решением Комиссии от 25.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было рассмотрено и отклонено в связи с несоответствием отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Представитель административных ответчиков, в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленных отчетов об оценке требованиям законодательства.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 12 марта 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам независимой оценочной компании ООО «ЦИКО».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы « 01/04/2018-ЭЗ отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 определена экспертом в размере 1 756 663 000 руб., рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:96 определена экспертом в размере 1 064 472 000 руб.

Представитель административного истца искивые требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объектов по результатам судебной экспертизы.

В заключении эксперта рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объектов согласно выпискам о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец согласился с заключением эксперта.

О проведении дополнительной, повторной экспертизы стороны не просили, замечаний, дополнений к экспертному заключению не представили.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об

использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 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.

Также подлежат отклонению и доводы административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, 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.

С учетом изложенного, и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельных участков должна быть установлена в соответствии с заключением судебного эксперта.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 28 декабря 2017 года.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 28 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость

- земельного участка по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, вблизи деревни Столбово с кадастровым номером 77:17:0120316:5155 в размере 1 756 663 000 руб.

- земельного участка по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Зименки уч.17 с кадастровым номером 50:21:0120114:96 в размере 1 064 472 000 руб.

на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости, определенной по

результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 декабря 2017 года. Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости.

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

**Судья**

**Московского городского суда**

**И.С. Баталова**

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
04 » 07 20 18 года  
Подлинный документ подшит в деле  
50-10/2018, находящемся в  
Московском городском суде.  
Судья: \_\_\_\_\_  
Секретарь: \_\_\_\_\_  
04 » 07 20 18 года

1037718041261  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Судья \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_  
04 » 07 20 18 года



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success



Howard Russia  
Trust · Honesty · Success