

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



г. Москва



15 сентября 2020 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Казакова М.Ю., при секретаре Тощакове В.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-287/2020 по административному исковому заявлению ООО "ЗСС 83-99" об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

**У С Т А Н О В И Л:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004022:3, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 61, стр. 1,2,3,4,5,6 (далее – земельный участок), установленной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 217 016 627,68 рублей. Просит установить кадастровую стоимость названного земельного участка, равной его рыночной стоимости, определенной в отчёте об оценке от 7 мая 2019 года № ГИ-065/19, подготовленным оценщиком ООО "Гилберт Инвест", по состоянию на 1 января 2018 года в размере 101 396 644 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что является арендатором земельного участка. Несоответствие, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названного объекта недвижимости, 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 земельного участка, равной его рыночной стоимости.

В настоящее судебное заседание представитель административного истца не явился, о времени и месте слушания дела извещен своевременно и надлежащим образом, просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании возражал против удовлетворения требований административного истца.

Административный ответчик – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенным надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своего представителя не направил, об отложении слушания дела не просил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся представителей административного истца и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Выслушав объяснения представителя Департамента городского имущества города Москвы, 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

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 "ЗСС 83-99" является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004022:3, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 61, стр. 1,2,3,4,5,6.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», в целях реализации приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 года № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году», пунктом 1 распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 утверждены результаты определения кадастровой стоимости зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года для земельного участка установлена в размере 217 016 627,68 рублей.

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости, которая подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 года.

Названные результаты определения кадастровой стоимости земельного участка затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку 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 отчет об оценке рыночной стоимости от 7 мая 2019 года № ГИ-065/19, подготовленный оценщиком ООО "Гилберт Инвест", в котором по состоянию на 1 января 2018 года, определена рыночная стоимость для земельного участка в размере 101 396 644 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, определенных 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 от 5 августа 2019 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО "Центр интеллектуального консалтинга финансового университета" Воловичу Н.В.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчёт об оценке рыночной стоимости от 7 мая 2019 года № ГИ-065/19, подготовленный оценщиком ООО "Гилберт Инвест", не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчёте рыночная стоимость земельного участка не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года определена экспертом для земельного участка в размере 184 900 000 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.

В судебном заседании 11 августа 2020 года допрошен эксперт Волович Н.В., который поддержал выводы, данного им экспертного заключения.

Суд критически относится к названному заключению судебной оценочной экспертизы и пояснениям эксперта, его поддержавшего, поскольку эксперт в заключении необоснованно вводит корректировки для земельных участков, расположенных в г. Москве, тогда как земельные участки – объекты-аналоги, расположены в Московской области.

В связи с возникшими у суда приведёнными выше сомнениями в обоснованности заключения эксперта, по ходатайству представителя административного истца, определением суда от 11 августа 2020 года по делу

назначено проведение повторной судебной оценочной экспертизы, производство которой поручено эксперту ООО "Ко-Инвест" Табаковой С.А.

Согласно заключению повторной судебной оценочной экспертизы отчёт об оценке рыночной стоимости от 7 мая 2019 года № ГИ-065/19, подготовленный оценщиком ООО "Гилберт Инвест", не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчёте рыночная стоимость земельного участка не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года определена экспертом для земельного участка в размере 169 380 000 рублей.

Не доверять выводам эксперта Табаковой С.А. 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.

Письменный анализ на соответствие заключения повторной судебной оценочной экспертизы требованиям нормативно-правовых документов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности, представленный стороной административного ответчика не подтверждает недостоверность проведенного экспертного исследования, поскольку данный анализ составлен лицом, не являющимся оценщиками либо экспертами, у лица, составившего данный анализ, отсутствуют специальные познания в области оценочной деятельности, изложенные представителем административного ответчика доводы не подтверждают наличие ошибок в заключении эксперта и являются исключительно его субъективным мнением, не основанном на фактах, в связи с чем, не могут быть положены в основу настоящего решения суда.

Из заключения повторной судебной оценочной экспертизы усматривается, что при выборе объектов-аналогов эксперт обосновано



руководствовался в первую очередь сходством количественных и качественных характеристик объектов, основных ценообразующих факторов, таких как функциональное назначение – земельный участок под промышленные объекты, а также размерами площадей. Подбор объектов-аналогов – земельных участков под промышленные объекты сопоставимой площади, предлагаемых к продаже на открытом рынке города Москвы, существенно затруднен. Различия в начальной цене предложения объектов-аналогов наблюдаются в отношении единого объекта недвижимости, с учетом стоимости улучшений земельного участка. Кроме того, полученные значения скорректированных цен были проверены на предмет их исключения из выборки как выбросов, а также осуществлена проверка гипотезы нормальности распределения скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов. Выборка удовлетворяет требованиям нормального распределения.

Местоположение объекта-аналога №3 – 14-й км МКАД, место примыкания улицы Верхние Поля к Московской кольцевой автомобильной дороге, по сути, объект-аналог №3 и объект исследования находятся в непосредственной близости друг от друга. В рамках доходного подхода, при расчете рыночной стоимости ставки арендной платы за пользование объектом исследования, факторы стоимости зависящие от номера дома, такие как удаленность от метро, линия застройки и т.д., не использовались в расчетах. Отсутствие указания на конкретный номер дома в рамках доходного подхода не влияет на результат расчета.

Площадь объекта исследования – земельного участка (25 912 кв. м.) превышает площадь имеющихся на нем зданий (4 096,7 кв. м.) в 6 раз. Из материалов дела следует, что на территории объекта исследования имеется только одно капитальное здание площадью 545 кв.м. (кадастровый номер 77:04:0004029:1196, адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 61, стр. 1, год постройки: 1983, материал стен: панельные). Остальные здания представляют собой неотопливаемые здания ангарного типа с материалом стен: металл. Таким образом, ввиду незначительной площади застройки сравнительно недорогими объектами капитального строительства, эксперт справедливо пришел к выводу о том, что стоимость земельного участка составляет существенную долю стоимости единого объекта недвижимости. При этом приводимый в анализе представителем Департамента городского имущества города Москвы приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» имеет рекомендательный характер, в нем не отражена специфика, характерная для плотности застройки земельного участка, а также нет привязки к условиям города Москвы.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости земельного участка сторонами в суд не представлено.

Выводы о величине рыночной стоимости земельного участка, содержащиеся в отчете об оценке рыночной стоимости от 7 мая 2019 года № ГИ-065/19, подготовленном оценщиком ООО "Гилберт Инвест",

опровергаются заключением проведённой повторной судебной экспертизы, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение повторной судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённую по состоянию на 1 января 2018 года для земельного участка в размере 169 380 000 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 – 30 мая 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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



**РЕШИЛ:**

Административное исковое заявление ООО "ЗСС 83-99" об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004022:3, общей площадью 25 912 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 61, стр. 1,2,3,4,5,6, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 169 380 000 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 30 мая 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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**





