

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 марта 2021 года г. Москва

Московский городской суд в составе судьи Дорохиной Е.М., при секретаре Кузьмичевой В.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-433/2021 по административному иску ООО «Мастер-Строй» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

## УСТАНОВИЛ:

Административный истец 08.12.2020 г. обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001004:53, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная владение 6 строение 7, 8 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г., в размере 35 639 304 руб., указывая, что является его собственником и заинтересован в уменьшении размера платежей, исчисляемых от его кадастровой стоимости. В подтверждение заявленного требования представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

После проведения судебной оценочной экспертизы представитель административного истца представил уточненное исковое заявление, где просил установить кадастровую стоимость указанного в исковом заявлении объекта в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 г. согласно заключению судебной оценочной экспертизы – в сумме 62 442 706 руб., - и в судебном заседании уточненное требование поддержал.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы представил письменные возражения, где указал на несогласие с представленным истцом отчетом о рыночной стоимости, а в последующем представил письменные замечания в отношении экспертного заключения в части определения рыночной стоимости спорного объекта и в судебном заседании заявил ходатайство о назначении повторной судебной оценочной экспертизы с возложением расходов по ее проведению на административного истца.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ, 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 статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ 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.

Как следует из представленных документов, истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001004:53, расположенного по адресу: г. Москва ул. Авиамоторная владение 6 строение 7, 8, кадастровая стоимость которого была определена по состоянию на 01.01.2018 г. в размере 88 730 709,17 руб., утвержденная распоряжением ДГИ г. Москвы от 29.11.2018 г. № 40557 и сведения об указанной выше

кадастровой стоимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (л.д.10).

Приведенные выше результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Истец обладает правом на оспаривание кадастровой стоимости земельного участка, поскольку постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 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.

Право участников гражданского оборота на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статье 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Названными нормативными правовыми актами установлено, 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.

Тот факт, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки, - тогда как никакая сделка, предметом которой бы являлся принадлежащий истцу объект недвижимости, в настоящем случае не заключается, а целью установления кадастровой стоимости объекта является регулирование вопросов налогообложения, - не свидетельствует о невозможности установления судом кадастровой стоимости участка, равной его рыночной стоимости.

Судом учитывается, что приведенное в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ понятие рыночной стоимости является условным определением, сформулированным для целей единообразного применения закона; кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует; от определения и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном случае напрямую зависит объем обязательств его владельца; положения статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года прямо допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пересмотр результатов определения кадастровой стоимости).

В связи с изложенным, несмотря на то, что рассматриваемое административное исковое заявление не направлено на заключение договора купли-продажи или реализации иных правомочий собственника по распоряжению объектами недвижимости, суд полагает, что у административного истца имеются достаточные основания для реализации как права на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ему объекта для целей пересмотра утвержденной в отношении него кадастровой стоимости, так и обращения в суд по вопросу установления в отношении такого объекта недвижимости кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, поскольку иное противоречило бы смыслу закона, нарушало бы права и законные интересы собственника, как плательщик



соответствующего налога. Кроме того, право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости прямо установлено законом, в частности, положениями главы 25 КАС РФ.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая учтенную в ЕГРН кадастровую стоимость объекта, истец в подтверждение своих доводов представил составленный ООО «Атлант Оценка» отчет № АО-951/20 от 26.11.2020 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001004:53, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная владение 6 строение 7, 8, согласно которому, его рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г. составляет сумму, указанную в первоначально поданном административном исковом заявлении.

Положения ст. 24.18 Федерального закона 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Департамент городского имущества города Москвы в ходе рассмотрения дела указал на недостатки представленного административным истцом отчета об оценке, на его необоснованность ввиду несоответствия требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

В силу ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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 представленного истцом отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В ходе рассмотрения дела определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Финансовый консалтинг «Форвард». Согласно выполненному указанным экспертным учреждением заключению судебной оценочной экспертизы, представленный административным истцом отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, а рыночная стоимость принадлежащего ему земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001004:53, расположенного по адресу: г. Москва, ул.

Авиамоторная владение 6 строение 7, 8 по состоянию на 01.01.2018 г. составляет 62 442 706 руб.

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. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

При исследовании экспертного заключения судом было установлено, что эксперт провел анализ рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости нежилого помещения. Экспертом проведен подбор объектов-аналогов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, и выполнены необходимые корректировки цен предложений. Содержащиеся в заключении сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных их характеристиках, учтенных экспертом при расчете итоговой величины рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

В заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации и копии материалов и распечаток, что позволяет проверить используемые сведения, и приведенны не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, полученных экспертом.

Оценив заключение судебно-оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, включая письменные объяснения эксперта в отношении представленных замечаний на экспертное заключение, суд приходит к выводу о том, что названное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы. Оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности. Таким образом, данное доказательство отвечает требованиям относимости, допустимости и с учетом письменных объяснений эксперта не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.



Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, что подтверждено приложенными к экспертному заключению полисом страхования и свидетельством о членстве саморегулируемой организации оценщиков, то есть указанные требования закона соблюдены.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, определенная в заключении 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, 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 объекта.

Эксперт, который при проведении судебной экспертизы был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, установленной положениями ст. 307 УК РФ, дал письменные объяснения по всем вопросам, поставленным представителем ответчика, которые приобщены к материалам дела.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости принадлежащего истцу объекта недвижимости, суду представлено не было, в связи с чем суд приходит к выводу о том, что заключение судебно-оценочной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

С учетом изложенного, и принимая во внимание, что доводы административного истца о превышении кадастровой стоимости принадлежащего ему объекта недвижимости над его рыночной стоимостью нашли свое подтверждение, заявленное им требование об установлении кадастровой стоимости в размере менее учтенной в Едином государственном реестре недвижимости также подлежит удовлетворению, с установлением кадастровой стоимости объекта в размере, равном определенному заключением судебной оценочной экспертизы.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости названных выше объектов недвижимости было подано в суд 08.12.2020 г., то в соответствии с положениями Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» указанную дату следует считать днем обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости, а сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, подлежат применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда, таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Одновременно с окончанием рассмотрения дела по существу, подлежит рассмотрению вопрос о возмещении судебных расходов экспертной организации, при разрешении которого суд исходит из следующего.

В силу ч. 11 ст. 49 КАС РФ эксперт или государственное судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с проведением экспертизы, произвести оплату экспертизы до ее проведения.

Согласно ч. 1 ст. 103 КАС РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

На основании п. 1 ст. 106 названного выше Кодекса к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся суммы, подлежащие выплате экспертам.

В соответствии с п. 31 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», при удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Вместе с тем в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

Решение по настоящему делу, которым, по существу, удовлетворено требование административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, не может расцениваться как принятое против административных ответчиков, поскольку таким образом административный истец реализовал предусмотренное законодательством право на установление в судебном порядке кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной.

Одновременно судом учитывается, что кадастровая стоимость спорного объекта, определенная по состоянию на 01.01.2018 г. и утвержденная распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 г. № 40557, превышает его рыночную стоимость по состоянию на ту же дату на 26 288 003,17 руб., или на 29,63 %; размер финансовой выгоды, исходя из установленной постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП ставки, в несколько раз превышает размер расходов, затраченных для ее получения, что является экономически оправданным и в связи с чем расходы по проведению экспертизы в сумме 85 000 руб. возлагаются на административного истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175, 177 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001004:53, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Авиамоторная владение 6



строение 7, 8 равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01.01.2017 г., в размере 62 442 706 руб.

Взыскать с ООО «Мастер-Строй» в пользу ООО «Финансовый консалтинг «Форвард» 85 000 руб. в счет возмещения расходов по проведению судебной оценочной экспертизы.

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 08.12.2020 г.

На решение в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме через Московский городской суд может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции.

Судья Московского городского суда Е.М.Дорохина

Мотивированное решение изготовлено 17.03.2021 г.



