

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 декабря 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С. при секретаре Кретове С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1095/2022 по административному исковому заявлению ООО «СРТЦ» об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 по адресу: город Москва, улица Бирюлевская, вл.26А в размере 27 400 611 рублей. В обоснование исковых требований указано, что административный истец является арендатором земельного участка. В соответствии постановлением Правительства Москвы № 273-ПП от 25 апреля 2006 года размер арендной платы за земельный участок исчисляется исходя из его кадастровой стоимости. Несоответствие внесенной в единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца.

Кадастровая стоимость земельного участка утверждена по состоянию на 01 января 2021 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года» в размере 44 564 212 рублей. Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «Атлант Оценка» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка. Согласно отчету об оценке от 24 января 2022 года рыночная стоимость земельного участка, принадлежащего административному истцу, по состоянию на дату определения кадастровой стоимости составляет 27 400 611 рублей. Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

Рассмотрев в открытом судебном заседании настоящее административное дело, изучив административное исковое заявление, возражения на него, допросив эксперта, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон «О государственной кадастровой оценке») кадастровая стоимость представляет собой стоимость объекта недвижимости, определенную в порядке, предусмотренном данным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в

соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 закона.

В силу статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьей 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 арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 по адресу: город Москва, улица Бирюлевская, вл.26А. В соответствии постановлением Правительства Москвы № 273-ПП от 25 апреля 2006 года размер арендной платы за земельный участок исчисляется исходя из его кадастровой стоимости. Таким образом, административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости и вправе обращаться в суд с соответствующим иском.

Кадастровая стоимость земельного участка утверждена по состоянию на 01 января 2021 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года» в размере 44 564 212 рублей.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Атлант Оценка» от 24 января 2022 года.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года N 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 (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года N 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 земельного участка и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости земельного участка и в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 14 марта 2022 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ФБУ «Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ».

Согласно заключению судебной экспертизы, отчет об оценке, представленный административным истцом, соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 по адресу: город Москва, улица Бирюлевская, вл.26А определена экспертом в размере 31 989 000 рублей.

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены, представитель Департамента городского имущества города Москвы возражений к экспертному заключению не представил, ходатайств о назначении по делу повторной, дополнительной судебной экспертизы на основании статьи 83 КАС РФ не заявлял. Представитель административного истца представил заявление об уточнении административного иска по результатам судебной экспертизы.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебные эксперты, проводившие судебную экспертизу, ответили на поставленные перед ними вопросы, мотивировали свои выводы. Определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта 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 объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его 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.

В свою очередь сторонами каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объекта 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 административного ответчика о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №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 административного ответчика 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, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ). Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления. Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд – 18 февраля 2022 года.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" 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. Таким образом, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

Департаментом городского имущества города Москвы представлено в адрес Московского городского суда ходатайство о взыскании с административного истца расходов по оплате судебной экспертизы, которые ранее были перечислены Департаментом в адрес экспертного учреждения, в размере 183 198,72 рублей.

Порядок возмещения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости урегулирован главой 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, разъяснен Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (далее – Постановление № 1) и пунктом 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при

рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление № 28).

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 31 Постановления № 28, с учетом того, что главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных заявителем, подлежит разрешению в соответствии с правилами главы 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. Статья 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относит, в том числе суммы, подлежащие выплате экспертам (пункт 1). В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу.

Из материалов дела усматривается, что разница между рыночной и кадастровой стоимостью объекта недвижимости составляет 28%, что не может свидетельствовать об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости. Подобная разница судом признается приемлемым и допустимым диапазоном отклонения в стоимости объекта недвижимости с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки, связанных с профессиональным усмотрением эксперта и предоставлением ему информации об индивидуальных особенностях объекта оценки, которые не учитывались при проведении массовой государственной кадастровой оценки. При изложенных обстоятельствах, понесенные административным ответчиком расходы по оплате экспертизы подлежат взысканию с административного истца. Оснований для снижения судебных расходов суд не находит, поскольку стоимость экспертизы рассчитана в соответствии с Приказом Министерства юстиции РФ от 15 сентября 2021 года № 169.

Руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0010003:128 по адресу: город Москва, улица Бирюлевская, вл.26А в размере 31 989 000 рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 18 февраля 2022 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше объекта недвижимости.

Взыскать с ООО «СРТЦ» в пользу в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по оплате судебной экспертизы в размере 183 198,72 рублей.

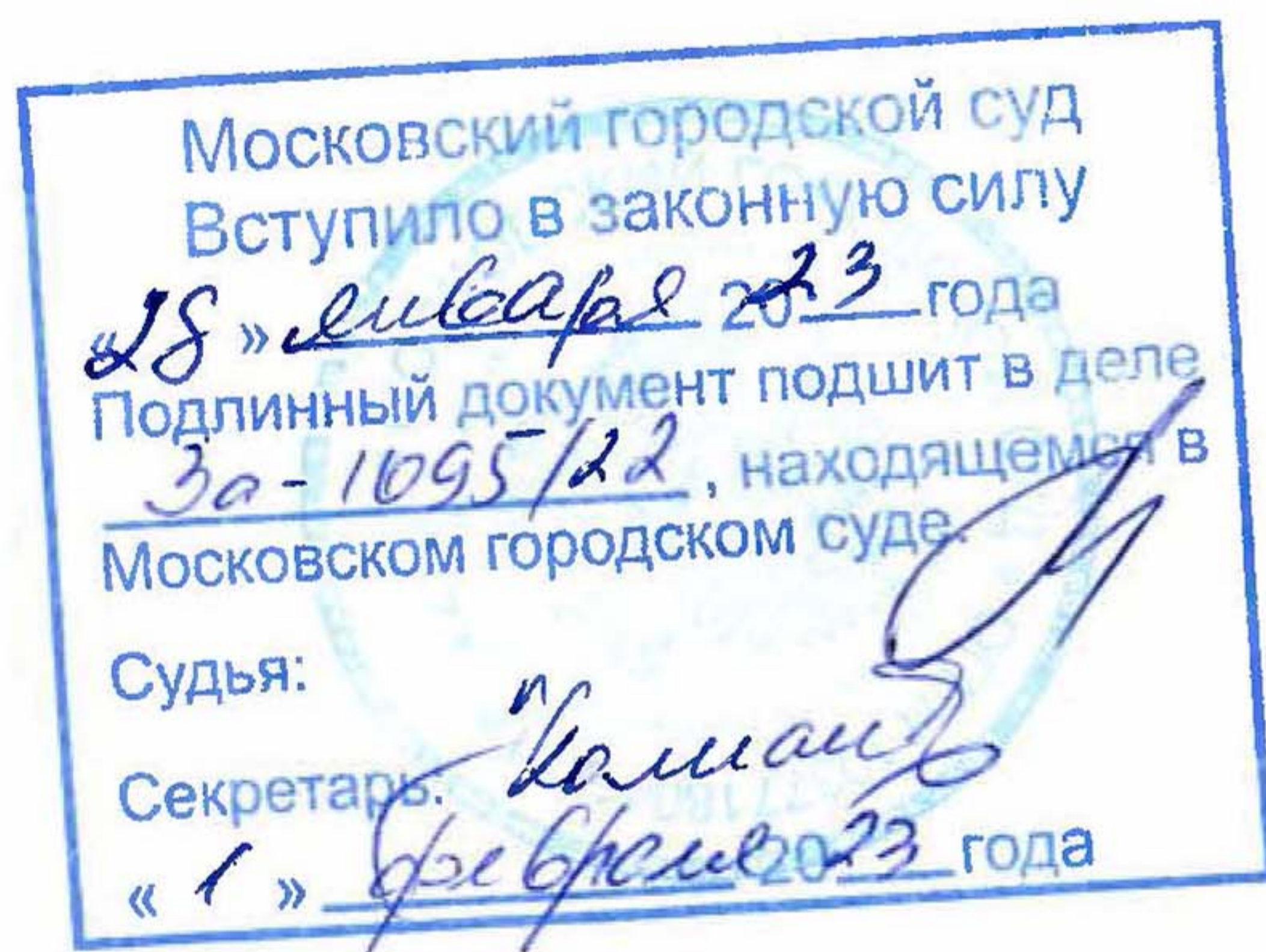
Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

**Судья**

**Московского городского суда**

Мотивированное решение изготовлено 27 декабря 2022 года

**И.С. Баталова**



МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
регламентировано и скреплено  
печатями \_\_\_\_\_ лист 6  
удья \_\_\_\_\_

