

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

2 июля 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Давтян М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ЗАО «Автоматика» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

**УСТАНОВИЛ:**

ЗАО «Автоматика» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002030:2019.

В административном исковом заявлении общество просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Максилайн», по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 71 511 400 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002030:2019, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 174 622 665 рублей 54 копейки.

Поскольку общество является арендатором указанного земельного участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель ЗАО «Автоматика» по доверенности Гребенюк М.В. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Пуговкина А.Д. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях, возражала относительно выводов, изложенных в заключении судебного эксперта, ходатайствовала о проведении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ЗАО «Автоматика» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002030:2019, что подтверждается договором аренды земельного участка № М-09-046267 от 29 января 2015 года (т. 1, л.д. 10-24), выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 25-27).

В соответствии с 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 земельный участок производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Согласно статье 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. В свою очередь пунктом 3 приведенной нормы установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002030:2019 по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 174 622 665 рублей 54 копеек (т. 1, л.д. 28).

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ЗАО «Автоматика» как плательщика арендных платежей, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 1 января 2018 года.

В соответствии с п. 1 статьей 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 суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую

определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, административный истец 6 февраля 2019 года обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

ЗАО «Автоматика» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен отчет № МЛ-006-105-005/19 от 22 января 2019 года, подготовленный по заданию заявителя ООО «Максилайн», в котором рыночная стоимость объекта оценки была определена в размере 71 511 400 рублей (т. 1, л.д. 29-238).

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 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.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 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 объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству представителя административного ответчика была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «БизнесПартнер».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства

об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002030:2019 по состоянию на 1 января 2018 года по результатам судебной экспертизы составляет 80 400 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Максилайн», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости земельного участка. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Максилайн», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости земельного участка, в обоснование чего представлены письменные возражения.

Возражая против результатов судебной экспертизы, сторона административного ответчика ссылается на то, что при определении рыночной стоимости спорного земельного участка в рамках сравнительного и доходного подходов экспертом не применена корректировка на удаленность от центра города; не применены корректировки на вид разрешенного использования и плотность застройки.

Между тем указанные доводы являются несостоятельными. Эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов.

В рамках сравнительного и доходного подходов экспертом к объектам-аналогам применены необходимые корректировки на местоположение, учитывающие их расположение и удаленность от объекта исследования. Введение дополнительной корректировки на удаленность объектов от центра города не требуется, так как приведет к двойному учету местоположения объектов и искажению результатов оценки.

Равным образом подлежат отклонению доводы административного ответчика о необходимости введения дополнительных корректировок на вид разрешенного использования и плотность застройки, так как выбор корректировок в зависимости от ценообразующих факторов находится в компетенции эксперта. Сведений о том, что представитель административного ответчика обладает специальными познаниями в области оценочной деятельности отсутствуют, в связи с чем его доводы о необходимости применения иной методологии расчетов в рамках проводимой экспертизы, введения дополнительных корректировок основаны на субъективном толковании норм законодательства об оценочной деятельности.

Не могут быть приняты во внимание и иные доводы представителя административного ответчика о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Пидгрушая Е.Э. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости земельного участка в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ЗАО «Автоматика» не вправе обращаться с



требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002030:2019 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 80 400 000 рублей.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 6 февраля 2019 года.

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

### РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002030:2019 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 80 400 000 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 6 февраля 2019 года.

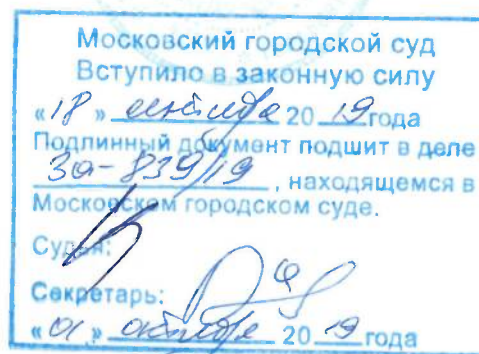
Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья

Московского городского суда

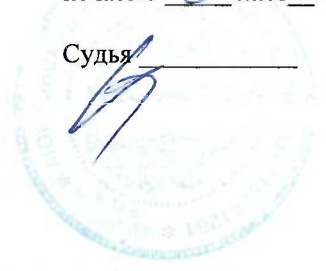
подпись

В.А. Полыга



пронумеровано и скреплено  
печатью 6 лист об

Судья \_\_\_\_\_



Место  
Дата  
Судья  
Секретарь  
Судья  
Секретарь  
Судья  
Секретарь

№ 10/10/10/10  
10/10/10/10  
10/10/10/10