

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва

15 марта 2018 г.

Московский городской суд в составе судьи Казакова М.Ю., при секретаре Липай П.О., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-133/2018 по административному исковому заявлению Пискленова Вадима Владимировича об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Пискленов В.В. обратился в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0007007:1001, расположенного по адресу: город Москва, улица Кетчерская, владение 5 (далее – земельный участок 1001), земельного участка с кадастровым номером 77:02:0011001:16, расположенного по адресу: город Москва, улица Осташковская, владение 18А (далее – земельный участок 16), установленной в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» по состоянию на 1 января 2016 года для земельного участка 1001 в размере 81 152 722,98 рублей, для земельного участка 16 в размере 92 685 429,20 рублей.

Пискленов В.В. просит установить кадастровую стоимость названных земельных участков, равной их рыночной стоимости, определённой в отчётах об оценке рыночной стоимости от 14 июня 2017 года № ЗУ-01/20/04-2017 и № ЗУ-02/20/04-2017, составленных по заказу административного истца ООО «Городская оценочная компания», по состоянию на 1 января 2016 года для земельного участка 1001 в размере 61 000 000 рублей, для земельного участка 16 в размере 71 575 000 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что является арендатором названных земельных участков и учитывая порядок исчисления арендной платы в процентном соотношении к кадастровой стоимости, несоответствие кадастровой стоимости земельных

участков их рыночной стоимости, нарушает права административного истца как арендатора, в связи с необоснованным повышением арендной платы.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельных участков, равной их рыночной стоимости.

В связи с проведением по делу судебной оценочной экспертизы, административный истец уточнил свои требования и просил установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, для земельного участка 1001 в размере 63 350 000 рублей, для земельного участка 16 в размере 73 701 000 рублей.

В настоящем судебном заседании представитель административного истца заявленные требования поддержал.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, представляющий также интересы Департамента городского имущества города Москвы, возражал против удовлетворения требований административного истца.

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

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

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административного ответчика Правительства Москвы, представляющего также интересы Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования Пискленова В.В. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 24<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими 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.

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 физические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Как установлено судом и следует из материалов дела Пискленов В.В. является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:03:0007007:1001, расположенного по адресу: город Москва, улица Кетчерская, владение 5, земельного участка с кадастровым номером 77:02:0011001:16, расположенного по адресу: город Москва, улица Осташковская, владение 18А.

В соответствии с условиями договоров аренды земельных участков 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 земельными участками, производится в процентом соотношении к их кадастровой стоимости.

Изложенное свидетельствует о том, что результаты определения кадастровой стоимости земельных участков затрагивают права и обязанности административного истца, в связи с чем обращение в суд с настоящим административным иском заявлением и заказ отчётов об оценке рыночной стоимости земельных участков, в полной мере согласуется с вышеприведёнными положениями статьи 24<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы об обратном подлежат отклонению.

По итогам государственной кадастровой оценки земель города Москвы, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.», кадастровая стоимость по состоянию на 1

января 2016 года установлена для земельного участка 1001 в размере 81 152 722,98 рублей, для земельного участка 16 в размере 92 685 429,20 рублей.

Решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 5 сентября 2017 года № 51-19446/2017, № 51-19447/2017 отклонены заявления Пискленова В.В. от 8 августа 2017 года о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Оспаривая названную кадастровую стоимость Пискленов В.В. представил в суд отчёты об оценке от 14 июня 2017 года № ЗУ-01/20/04-2017 и № ЗУ-02/20/04-2017, составленные ООО «Городская оценочная компания», в которых по состоянию на 1 января 2016 года определена рыночная стоимость для земельного участка 1001 в размере 61 000 000 рублей, для земельного участка 16 в размере 71 575 000 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, определённых 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 заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 7 декабря 2017 года, по ходатайству представителя административного ответчика, назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 23 января 2018 года № За-2798/2017 рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2016 года определена для земельного участка 1001 в размере 63 350 000 рублей, для земельного участка 16 в размере 73 701 000 рублей. При этом эксперт пришёл к выводу о том, что отчёты об оценке от 14 июня 2017 года № ЗУ-01/20/04-2017 и № ЗУ-02/20/04-2017, составленные ООО «Городская оценочная компания», не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности. Определённая в отчёте рыночная стоимость земельных участков не подтверждается.

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.

Не доверять выводам эксперта ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» у суда оснований не имеется, так как они мотивированны, 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 им 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 земли, аналогичного оцениваемому земельному участку, были 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.

Выводы, содержащиеся в заключении эксперта сторонами не опровергнуты. Достоверных данных об иной рыночной стоимости земельных участков сторонами в суд не представлено, ходатайств о проведении повторной судебной экспертизы не заявлялось.

Выводы о величине рыночной стоимости земельного участка, содержащиеся в отчёте об оценке от 14 июня 2017 года № ЗУ-01/20/04-2017 и № ЗУ-02/20/04-2017, составленным ООО «Городская оценочная компания»,

опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, которому суд доверяет, в связи с чем суд относится к названным отчётам критически.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить рыночную стоимость, определённую по состоянию на 1 января 2016 года, для земельного участка 1001 в размере 63 350 000 рублей, для земельного участка 16 в размере 73 701 000 рублей.

Ссылки представителя Правительства Москвы и 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.

Поскольку Пискленов В.В. с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 8 августа 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24<sup>20</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года №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, то есть с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

В соответствии с положениями части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, пункта 1 части 5 статьи 8, пункта 5 части 2 и пункта 6 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельных участков.

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

**Р Е Ш И Л:**

Административное исковое заявление Пискленова Вадима Владимировича об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0007007:1001, расположенного по адресу: город Москва, улица Кетчерская, владение 5, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 63 350 000 (шестьдесят три миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0011001:16, расположенного по адресу: город Москва, улица Осташковская, владение 18А, равной рыночной, определённой по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 73 701 000 (семьдесят три миллиона семьсот одна тысяча) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 8 августа 2017 года.

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

Судья  
Московского городского суда

М.Ю. Казаков



МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД  
пронумеровано у секретаря  
подпись

