



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КАД24-69-К2

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

5 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Калининой Л.А. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Люкс» на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г. по делу № 3а-4191/2023 по административному исковому заявлению акционерного общества «Люкс» о признании незаконными действий государственного бюджетного учреждения «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», публично-правовой компании «Роскадастр» в лице филиала по Москве.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителей АО «Люкс» Белякова А.С. и Николко В.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения представителей ППК «Роскадастр» по Москве, Департамента городского имущества г. Москвы, ГБУ «Центр Имущественных платежей» Филипповой Е.С., Гдлян А.Т., Дудырева Д.С., Асташкиной Е.Е., Яворского Д.Д., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**у с т а н о в и л а :**

акционерное общество «Люкс» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, вл. 4.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29 ноября 2018 г. № 40557 по состоянию на 1 января 2018 г. утверждена кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:07:0014005:9 в размере 615 185 129 руб. 44 коп. Указанная стоимость была рассчитана ГБУ «Центр имущественных платежей» исходя из площади земельного участка 14 726 кв.м.

Решением Московского городского суда от 15 апреля 2019 г. вступившим в законную силу 26 июня 2019 г., кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9 установлена равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 426 763 000 руб.

Письмом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве от 4 мая 2021 г. в адрес ГБУ «Центр имущественных платежей» в порядке части 2 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ направлен перечень объектов, в отношении которых изменились качественные (количественные) характеристики, в котором среди прочих был указан объект недвижимости с кадастровым номером 77:07:0014005:9. Согласно данному письму площадь земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9 изменилась на 1 кв. м в сторону увеличения с 14 726 кв.м на 14 727 кв.м.

В связи с изменением характеристик упомянутого земельного участка актом ГБУ «Центр имущественных платежей» № АОКС-77/2021/000102 в отношении спорного объекта недвижимости по состоянию на 20 апреля 2021 г. установлена кадастровая стоимость в размере 615 226 610 руб. 34 коп. При этом при перерасчёте учреждение исходило из кадастровой стоимости упомянутого земельного участка, утверждённой распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29 ноября 2018 г. № 40557, и составлявшей 615 185 129 руб. 44 коп.

Акционерное общество «Люкс» обратилось в суд с административным иском о признании незаконными действий государственного бюджетного учреждения «Центр имущественных платежей» по определению кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9 в размере 615 226 610 руб. 34 коп.; о возложении на филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Москве обязанности устранить в месячный срок со дня вступления в законную силу решения суда допущенные нарушения путем исключения из Единого государственного реестра недвижимости сведений о кадастровой стоимости упомянутого земельного участка; о возложении на государственное бюджетное учреждение «Центр имущественных платежей» обязанности произвести определение кадастровой стоимости названного земельного участка по состоянию на 20 апреля 2021 г. с учётом сведений о кадастровой стоимости земельного участка, внесённых в Единый

государственный кадастр недвижимости на основании решения Московского городского суда от 15 апреля 2019 г.; в месячный срок со дня вступления в законную силу решения суда внести в Единый государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014005:9 по состоянию на 20 апреля 2021 г. в размере 426 791 994 руб. 48 коп.

В обоснование заявленных требований акционерное общество «Люкс» ссылалось на то, что решением Московского городского суда от 15 апреля 2019 г. кадастровая стоимость данного земельного участка установлена равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 г. в размере 426 763 000 рублей, сведения внесены в Единый государственный кадастр недвижимости и, следовательно, при расчёте кадастровой стоимости названного земельного участка в связи с изменением площади упомянутого земельного участка необходимо было учесть решение Московского городского суда от 15 апреля 2019 г.

Иное означает преодоление судебного решения.

Решением Московского городского суда от 30 марта 2023 г. требования акционерного общества «Люкс» удовлетворены частично.

Признаны незаконными действия государственного бюджетного учреждения «Центр имущественных платежей» по определению кадастровой стоимости в акте от 18 мая 2021 г. № АОКС-77/2021/000102 в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:07:0014005:9 по состоянию на 20 апреля 2021 г. в размере 615 226 610 руб. 34 коп.

На государственное бюджетное учреждение «Центр имущественных платежей» возложена обязанность обеспечить исправление допущенной при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:07:0014005:9 по состоянию на 20 апреля 2021 г., ошибки, приняв в качестве исходных данных кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:07:0014005:9 в размере 426 763 000 руб. по состоянию на 1 января 2018 г.

На филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Москве возложена обязанность исключить из Единого государственного реестра недвижимости данные о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:07:0014005:9 в размере 615 226 610 руб. 34 коп., определённой по состоянию на 20 апреля 2021 г.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказано.

Разрешая заявленные требования и признавая действия административных ответчиков незаконными, суд первой инстанции исходил из того, что пересмотр кадастровой стоимости спорного земельного участка без учёта содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости сведений о кадастровой стоимости в размере рыночной, внесённых по результатам её пересмотра в судебном порядке, нарушает права административных истцов и является злоупотреблением правом со стороны административных ответчиков.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 27 июля 2023 г. решение суда отменено. По делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 29 ноября 2023 г. указанное апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г., решение суда первой инстанции отменено. По делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении административного искового заявления.

Отказывая в удовлетворении требований акционерного общества «Люкс», суды исходили из ошибочности довода предпринимателя о необходимости применения в целях получения результата кадастровой оценки спорного земельного участка данных из Единого государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной, установленной судом, указав, что расчёт, произведённый по алгоритмам с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки на основе последней государственной кадастровой оценки, действовавшей по состоянию на дату возникновения основания пересчёта кадастровой стоимости (о чём был составлен акт АОКС -77/2021/000102), является корректным и не противоречит положениям пункта 12.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утверждённых приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226.

В кассационной жалобе, адресованной Верховному Суду Российской Федерации, акционерное общество «Люкс», просит отменить обжалуемые судебные акты, как не отвечающие требованиям законности и обоснованности судебного решения, настаивая на том, что судебными инстанциями не было учтено, что при пересчёте кадастровой стоимости земельного участка должна быть использована кадастровая стоимость в размере рыночной, установленная решением суда.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 октября 2024 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 2 декабря 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм

материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия не усматривает оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Согласно положениям Федерального закона от 3 июля 2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с последующими изменениями государственная кадастровая оценка – совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определённую дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (пункты 1 и 2 части 1, часть 2 статьи 3).

Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости (статья 4).

Определение кадастровой стоимости вновь учтённых объектов недвижимости, ранее учтённых объектов недвижимости в случае внесения Единый государственный кадастр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, осуществляется бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (часть 1 статьи 16).

На момент возникновения спорных правоотношений действовали Методические указания о государственной кадастровой оценке, утверждённые приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. №226.

Пункт 12.1 названных указаний прямо гласит, что в случае изменения количественных характеристик объекта недвижимости определение кадастровой стоимости осуществляется по алгоритмам, предусмотренным

указаниями, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней государственной кадастровой оценки, действовавших по состоянию на дату возникновения основания пересчёта кадастровой стоимости.

Следовательно, имевшее в настоящем деле применение модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2018 г., проведённой специалистами названного учреждения и утвержденных распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29 ноября 2018 г. №40557, а не на основе результатов кадастровой стоимости в размере рыночной по состоянию на 1 января 2018 г., установленной вступившим в законную силу решением Московского городского суда от 15 апреля 2019 г., является корректным.

Выводы судов подтверждаются доказательствами (в том числе отчётом, в котором содержится подробное описание методологии и процесса оценки), проверенными и оценёнными судебными инстанциями по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства.

Таким образом, поскольку законность и обоснованность при рассмотрении и разрешении судами апелляционной и кассационной инстанций настоящего дела обеспечена соблюдением положений, предусмотренных законодательством об административном судопроизводстве, точным и соответствующим обстоятельствам административного дела правильным толкованием и применением законодательства регулирующих спорное правоотношение, оснований для отмены обжалуемых судебных актов не имеется.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**о п р е д е л и л а :**

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 8 февраля 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 5 июня 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу акционерного общества «Люкс» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи