



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АПГ15-47

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 сентября 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,  
судей Абакумовой И.Д. и Корчашкиной Т.Е.  
при секретаре Костереве Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению закрытого акционерного общества «Интеграл Дизайн» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 27 апреля 2015 г, которым заявление удовлетворено частично.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителей Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Петелинского П.В. и Вейн К.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы, объяснения представителей закрытого акционерного общества «Интеграл Дизайн» Архипова А.В. и Матвеевой Т.Ю., возражавших против удовлетворения апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

закрытое акционерное общество «Интеграл Дизайн» (далее – ЗАО «Интеграл Дизайн», общество) обратилось в Московский городской суд с заявлением, уточненным в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003010:34, равной его рыночной стоимости, по состоянию на 1 января 2013 г. и возложении обязанности на

федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по городу Москве (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра» по г. Москве) внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости названного объекта недвижимости.

В обоснование заявленных требований ЗАО «Интеграл Дизайн» указало, что размер арендной платы по договору аренды названного земельного участка определен на основе его кадастровой стоимости, которая существенно превышает размер рыночной стоимости указанного объекта недвижимости, тем самым затронуты права и обязанности общества как арендатора.

Решением Московского городского суда от 27 апреля 2015 г. заявление удовлетворено частично. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003010:34 установлена в размере его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы. В удовлетворении остальных требований отказано.

В апелляционной жалобе Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы просят отменить решение суда, как принятое с нарушением норм материального права, и принять по делу новое решение. По мнению подателей жалобы, суд пришел к неверному выводу о нарушении прав заявителя установлением кадастровой стоимости земельного участка в результате государственной кадастровой оценки и необоснованно принял в качестве доказательства заключение эксперта о рыночной стоимости земельного участка, подготовленное с нарушением требований законодательства.

ЗАО «Интеграл Дизайн» поданы возражения на апелляционную жалобу.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации проверила законность оспариваемого судебного акта на основании статьи 327<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов апелляционной жалобы.

Согласно статье 24<sup>18</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при изменении кадастровых сведений ранее внесенные в государственный

кадастр недвижимости сведения сохраняются (далее – архивные сведения). Как разъяснено в пункте 14 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 – Пленум Верховного Суда Российской Федерации № 28) требование о пересмотре кадастровой стоимости, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если на дату обращения в комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что ЗАО «Интеграл Дизайн» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003010:34, общей площадью 4 616 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Стромынка, вл. 25, стр. 1,2,6.

Кадастровая стоимость названного земельного участка определена по состоянию на 1 января 2013 г. в размере 329 501 296,88 руб. постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», действовавшим на момент обращения общества в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве (далее – Комиссия).

Заявление общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, поступившее 5 июня 2014 г. в Комиссию, решением от 8 июля 2014 г. отклонено, что послужило основанием для обращения заявителя в суд.

В обоснование рыночной стоимости земельного участка, обществом представлен отчет от 5 мая 2014 г. № 1525, подготовленный оценщиком ООО «НКЦ Алекс-Прайс» на дату установления кадастровой стоимости земельного участка, и положительное экспертное заключение от 5 июня 2014 г. № 1887/2014 на указанный отчет, составленное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

В рамках рассмотрения дела в суде первой инстанции была назначена судебная экспертиза об определении рыночной стоимости названного земельного участка по состоянию на 1 января 2013 г.

После получения заключения эксперта некоммерческого партнерства «Деловой союз судебных экспертов» С [REDACTED] от 12 марта 2015 г. № 006/03/2015-3Э (далее – заключение № 006/03/2015-3Э), согласно которому рыночная стоимость названного земельного участка по состоянию на 1 января 2013 г. составила 232 888 726 руб., ЗАО «Интеграл Дизайн» уточнило заявленные требования и просило установить рыночную стоимость земельного участка в размере, определенном в заключении эксперта, и возложить обязанность на ФГБУ «ФКП Росреестра» по г. Москве внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости.

Оценив заключение № 006/03/2015-3Э по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что названное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003010:34. Эксперт провел анализ рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта, и по результатам анализа определил ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости объекта оценки. Проведен подбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки. Содержащиеся в заключении эксперта сведения дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных их характеристиках, учтенных экспертом при расчете итоговой величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Довод апелляционной жалобы о том, что эксперт при подготовке заключения № 006/03/2015-3Э необоснованно отказался от применения доходного подхода и использовал в рамках сравнительного подхода метод прямого сравнения продаж, применение которого в г. Москве носит ограниченный характер, не нашел подтверждения, поскольку в названном заключении содержится обоснование выбора подхода к оценке земельного участка.

Отклоняются доводы апелляционной жалобы о том, что экспертом допущены нарушения при выборе объектов-аналогов, в частности, не указано местоположение объектов-аналогов относительно Третьего транспортного кольца, некорректно проведен пересчет цены предложения объекта-аналога № 4, указанной в долларах США, в рублевый эквивалент. Суд первой инстанции, рассматривая аналогичные возражения Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, пришел к правомерному выводу, что объекты-аналоги являются сопоставимыми с объектом оценки, в том числе по местоположению, все необходимые корректировки проведены, допущенная экспертом опечатка при указании цены предложения одного из объектов-аналогов на расчет рыночной стоимости объекта оценки не влияет.

В апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы указывается, что являющееся арендатором ЗАО «Интеграл Дизайн» не наделено правом на оспаривание кадастровой стоимости земельного участка, которое принадлежит собственнику объекта недвижимого имущества. Вместе с тем как разъяснено в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 28, арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, решение суда является законным и обоснованным, оснований для его отмены по основаниям, указанным в статье 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 327, 328 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Московского городского суда от 27 апреля 2015 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы – ~~без~~ удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

