

консил

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации



г. Москва



25 декабря 2015 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Уголкиной М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-704/2015 по административному исковому заявлению Закрытого акционерного общества «Кредо Косметикс» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2014 года,

у с т а н о в и л :

Закрытое акционерное общество «Кредо Косметикс» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г» по состоянию на 01.01.2014 г. в размере 182 866 986 руб.

В обоснование исковых требований административный истец ссылался на то, что является арендатором земельного участка по договору долгосрочной аренды от 20.08.2003 г. № М-02-020696, заключенному с Департаментом городского имущества г. Москвы. Постановлением Правительства г. Москвы № 687-ПП от 21 ноября 2014 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель в г. Москве по состоянию на 01.01.2014 г. Кадастровая стоимость указанного земельного участка составила 425 676 701,76 рублей, которая, по мнению административного истца, значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет необоснованное увеличение размера арендной ставки арендной платы за пользование земельным участком. В этой связи административный истец считает возможным воспользоваться своим правом на определение кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет Общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» от 02 июня 2015 г. в соответствии с которым рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составляет 182 866 986 руб.

В ходе рассмотрения дела административным истцом заявленные требования уточнены, Закрытое акционерное общество «Кредо Косметикс» просило установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г» по состоянию на 01.01.2014 г. в размере 123 455 998 руб.

Представитель административного истца по доверенности Чугаева Ю.И. в судебное заседание явилась, по изложенным в иске основаниям поддержала уточненные исковые требования об установлении кадастровой стоимости

вышеуказанного земельного участка соответствующего рыночной в размере 123 455 998 рублей по состоянию на 01.01.2014 г., согласилась с результатами проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Вейн К.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения административных исковых требований, заявила о несогласии с заключением судебной оценочной экспертизы о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

В адрес суда от представителя Управления Росреестра по Москве поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя, а также возражения, в которых содержится просьба об отказе в удовлетворении заявленных требований.

С учетом надлежащего извещения не явившихся сторон о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь ст. 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя истца, ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, в том числе заключение судебной оценочной экспертизы, суд приходит к выводу о том, что административные исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими 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 является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с указанной статьей Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой

оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

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, определенных 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.

Следовательно, одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Из содержания части 4 статьи 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, административный истец как арендатор земельного участка вправе в силу вышеприведенных требований закона обратиться в суд с исковым заявлением об установлении его кадастровой стоимости соответствующей рыночной. При этом, проверка достоверности установленной в отношении данного объекта недвижимости кадастровой стоимости равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

В силу части 5 ст. 247 Кодекса административного судопроизводства РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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 административном истце. Если административные ответчики возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

В пункте 3 ст. 424 ГК РФ дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г».

Постановлением Правительства г.Москвы № 687-ПП от 21 ноября 2014 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель в г. Москве по состоянию на 01.01.2014 г. Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 01.01.2014 г. составила 425 676 701,76 рублей.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Закрытое акционерное общество «Кредо Косметикс» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 23 июля 2015 года. Решением Комиссии от 13 августа 2015 года Обществу было отказано в удовлетворении данного заявления по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка соответствующей рыночной, ЗАО «Кредо Косметикс» представило в суд отчет № 100-0049/0515 от 02 июня 2015 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», в соответствии с которым рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила 182 866 986 руб.

Согласно экспертному заключению от 14 июля 2015 г. № 1429/С-15 Некоммерческое партнёрство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент «СВОД» Отчет № 100-0049/0515 от 02 июня 2015 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Учитывая наличие возражений относительно представленного отчета об оценке со стороны административного ответчика, административным истцом заявлено ходатайство о назначении по делу судебной оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Определением Московского городского суда от 30 ноября 2015 г. назначена судебная оценочная экспертиза об определении рыночной стоимости земельного участка, проведение которой поручено Обществу с ограниченной ответственностью «Максилайн».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Максилайн» от 03 декабря 2015 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г» по состоянию на 1 января 2014 года составляет 123 455 998 рублей.

Нормативным актом, регламентирующим производство судебной экспертизы, в том числе является Федеральный закон от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона, в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также ст. 82 Кодекса административного судопроизводства РФ следует, что эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его, подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью государственного судебно-экспертного учреждения. В заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об

эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

Заключение эксперта должно состоять из трех частей: вводной, исследовательской и выводов.

В соответствии с частью 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса.

Согласно частям 1-4, 8 статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленный перед ним вопрос; выводы экспертизы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, что исключает сомнения в их правильности и обоснованности.

При этом суд также учитывает, что экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Шевченко О.В. имеет высокую квалификацию и стаж работы в области оценочной деятельности 7 лет; является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», имеет диплом о повышении квалификации в области оценки бизнеса и в области финансового менеджмента, диплом о высшем образовании Уфимского нефтяного института в области сооружения газопроводов, газохранилищ и нефтебаз, предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Анализ экспертного заключения свидетельствует о том, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки № 1, 2, 3, 7, утверждённым приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, отвечает требованиям 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; экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В заключении эксперта подробно описан объект исследования, проведен анализ представленного отчета с точки зрения его соответствия требованиям основных нормативных актов, применена методология сравнительного подхода, установлены все качественные и количественные характеристики объекта оценки, в качестве ценообразующих факторов отобраны те факторы, которые наиболее полно описывают объект оценки; корректировки приведены по всем значимым элементам сравнения; обоснованы исходные данные и расчетные величины, используемые при реализации процедур и методов определения рыночной стоимости земельного участка. Приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом. Расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

В заключении эксперта даны ответы на все поставленные перед экспертом вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.

Доводы административных ответчиков о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами. Доказательств, подтверждающих нарушение экспертами предусмотренного законом порядка проведения экспертного исследования и составления заключения эксперта в части его формы и содержания, административными ответчиками не представлено.

Указывая на неверное определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости и неправильное применение исходных данных, 7

административный ответчик в тоже время не приводит своего расчета, который бы опровергал установленную экспертизой рыночную стоимость объекта недвижимости.

Таким образом, по мнению суда, правильность заключения экспертизы административными ответчиками не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости спорного объекта капитального строительства, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы не представлено, ходатайств о повторной экспертизе административными ответчиками не заявлено.

Суд при указанных обстоятельствах не находит оснований сомневаться в правильности выводов эксперта, проводившего судебную оценочную экспертизу, в связи с чем, с учетом изложенного выше, устанавливает кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г» по состоянию на 01 января 2014 г. в размере 123 455 998 рублей.

В соответствии с правилами статьи 24.20 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, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 01 января 2015 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Руководствуясь ст.ст. 175-179, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Закрытого акционерного общества «Кредо Косметикс» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г» равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2014 г. удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г» в размере 123 455 998 (сто

двадцать три миллиона четыреста пятьдесят пять тысяч девятьсот девяносто восемь) руб. 00 коп. по состоянию на 01.01.2014 г.

Датой обращения Закрытого акционерного общества «Кредо Косметикс» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве является 23 июля 2015 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:2, общей площадью 17 624 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 31 «г» в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева





Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success