

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



23 сентября 2015 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
судьи Лопаткиной А.С.,
при секретаре Матвеевко Л.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-186/2015 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Инвэстком» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвэстком» 24 декабря 2014 года (обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости имело место 25 ноября 2014 года) обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57, площадью 1246 кв.м, расположенного по адресу: город Москва, Тетеринский пер., вл. 4/8, стр. 1, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2013 года, в размере 91 496 789,68 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что является арендатором указанного земельного участка, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.

При этом права административного истца, нарушенные несоответствием внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

Представители административного истца (по доверенности) Митин Е.А., Бирюкова Е.А. в судебное заседание явились, поддержали заявленные требования.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы (по доверенности) Петлинский П.В., представляющий также интересы административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы, в судебном заседании требования истца не признал, считал, что истцом не представлено достоверных доказательств, которые бы подтверждали его требования, указав, что выводы эксперта, содержащиеся в заключении, выполненном на основании определения суда, о величине рыночной стоимости объекта оценки не могут быть признаны обоснованными.

Представители административных ответчиков Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещённые о времени и месте судебного разбирательства, не явились.

Выслушав объяснения представителей административного истца, административных ответчиков, исследовав материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу о том, что требования административного истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 08 марта 2015 года №22-ФЗ «О введении в действие Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» с 15 сентября 2015 года введен в действие Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, за исключением положений, для которых настоящим Федеральным законом установлены иные сроки введения их в действие.

Дела, находящиеся в производстве судов общей юрисдикции и не рассмотренные до 15 сентября 2015 года, подлежат рассмотрению и разрешению в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации (часть 1 статьи 3 Федерального закона от 08 марта 2015 года №22-ФЗ).

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС 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, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Инвэстком» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57, площадью 1246 кв.м, расположенного по адресу: город Москва, Тетеринский пер., вл. 4/8, стр. 1, предоставленного в аренду для эксплуатации административного здания и благоустройства территории сроком до 15 ноября 2044 года, что подтверждается договором аренды земельного участка № М-01-016941 от 11 сентября 2000 года.

Постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 года № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2013 года.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57 составила 146 602 864, 80 рубля; данная кадастровая стоимость была внесена в государственный кадастр недвижимости в качестве таковой.

Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Пунктом 3.4 договора аренды земельного участка № М-01-016941 от 11 сентября 2000 года, заключённого между Московским земельным комитетом и ООО «Инвэстком», установлено, что размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и (или) г. Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в договор.

Размер арендной платы за земельный участок определяется 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» и составляет в отношении категории спорного земельного участка 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

С учетом разъяснений, содержащихся в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», принимая во внимание зависимость величины арендной платы от кадастровой стоимости арендуемого объекта недвижимости, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как арендатора земельного участка и плательщика арендной платы.

Следовательно, административный истец, являясь арендатором земельного участка, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости этого участка в размере его действительной рыночной стоимости.

Доводы административных ответчиков о том, что земельный участок не может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, не свидетельствуют о невозможности определения в отношении данного объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Доводы административных ответчиков о том, что для спорного земельного участка рыночная стоимость не может быть установлена, являются неправильными также и в силу заложенного в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понятия стоимости как наиболее вероятной цены, по которой данный объект недвижимости 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.

Кроме того, отклоняя указанный довод, суд также учитывает, что, исходя из понятия кадастровой стоимости, приведенного в пункте 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508, под кадастровой стоимостью понимается ни что иное как рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная, как правило, методами массовой оценки.

Таким образом, поскольку Правительством Москвы для спорного земельного участка установлена кадастровая стоимость, административный истец, чьи права и обязанности она затрагивает, вправе требовать ее пересмотра при определении рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

Нельзя согласиться и с доводами административных ответчиков о том, что административный истец, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды, поскольку установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлены прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета его уникальных характеристик.

Довод административных ответчиков о том, что изменение арендной платы в сторону увеличения само по себе не нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку в соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 264 Налогового кодекса Российской Федерации арендная плата в полном объеме относится к прочим расходам, связанным с производством и (или) реализацией, при исчислении налога на прибыль подлежит отклонению. Главной целью деятельности административного истца является извлечение прибыли от своей деятельности. Повышение арендной платы приводит к дополнительным расходам и сокращению прибыли, что нарушает права административного истца в сфере предпринимательства. Последующий учет арендных платежей в составе расходов при исчислении налога на прибыль это нарушение не упраздняет.

Исходя из пункта 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 08 апреля 2000 года (действовало до вступления в силу Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной

информации об объектах недвижимости, иных методов массовой оценки недвижимости.

Пунктом 10 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (далее - ФСО № 2), установлено, что при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 (далее - ФСО № 4), было определено понятие кадастровой стоимости, под которой понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (пункт 3).

В положениях статьи 66 ЗК РФ закреплены две модели исчисления кадастровой оценки земельного участка – либо в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо путем установления рыночной стоимости, определенной индивидуально для объекта оценки.

Пунктом 2 статьи 66 ЗК РФ предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к возникшим правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости.

Согласно абзацу 4 пункта 2.2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 01 марта 2011 года № 275-О-О действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлены прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, ООО «Инвэстком» представило отчет об оценке от 27 октября 2014 года № АЮ-101-1082/1014, выполненный ООО «Атлант Оценка» по заказу заявителя, в котором по состоянию на 01 января 2013 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57 определена в размере 91 496 789,68 рублей.

Согласно экспертному заключению от 24 ноября 2014 года № 4184/2014, подготовленному Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», отчет от 27 октября 2014 года № АЮ-101-1082/1014 соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 09 декабря 2014 года № 51-3356/2014 отклонено заявление ООО «Инвэстком» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

Возражая против удовлетворения заявленных требований Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы представлены замечания на отчет об оценке от 27 октября 2014 года № АЮ-101-1082/1014.

В связи с глубокими противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требует специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке от 27 октября 2014 года № АЮ-101-1082/1014, от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда от 15 июня 2015 года, по ходатайству представителя ООО «Инвэстком», назначена судебная оценочная экспертиза, направленная на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включающая проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, производство которой поручено ООО «Топ-Консалт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 18 августа 2015 года № 3-0186/2015-Э, составленному ООО «Топ-Консалт»:

отчет от 27 октября 2014 года № АЮ-101-1082/1014 в части, касающейся оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57, не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по

нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

стоимость указанного земельного участка, определенная оценщиком в названном отчете, 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. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Не доверять выводам эксперта ООО «Топ-Консалт» Федоровой Ю.М. у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом, ее проведение поручалось выбранному судом экспертному учреждению. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт Федорова Ю.М. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности (12 лет), составленное ею заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Как усматривается из заключения, сделав вывод о том, что отчет от 27 октября 2014 года № АЮ-101-1082/1014 в части, касающейся оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, эксперт произвел альтернативный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Экспертом отмечено, что в оценочной практике нередки случаи, когда стоимость, полученная оценщиком в отчете об оценке с ошибками в методологии расчетов и, как следствие, при несоответствии отчета об оценке законодательству об оценочной деятельности, при альтернативном расчете подтверждается. По мнению эксперта, это вызвано тем, что оценщик, анализируя полученный результат на соответствие рынку и собственному профессиональному опыту, не уделяет достаточного внимания проверке отчета об оценке как итогового документа определения стоимости.

Из заключения следует, что при альтернативном расчете рыночной стоимости спорного объекта недвижимости эксперт использовал сравнительный подход с применением метода сравнения продаж, что не противоречит

Федеральным стандартам оценки и положениям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, а также Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отказ от использования затратного и доходного подходов к оценке земельного участка экспертом обоснован и сомнений не вызывает; для оценки земельного участка за единицу сравнения выбран 1 кв. м как наиболее типичная единица сравнения для оценки земельных участков; по основным ценообразующим параметрам для объектов-аналогов произведены корректировки, учитывающие характер и степень отличия каждого аналога от объекта оценки; все корректировки, применяемые в расчетах, обоснованы в применении; расчеты не содержат математических, методологических и арифметических ошибок, являются правильными; приведенные в заключении сведения дают надлежащее представление о рынке земель города Москвы на дату оценки и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость, о местоположении земельных участков, их количественных и качественных характеристиках; экспертом произведен качественный анализ подобранных объектов-аналогов в целях их сопоставления; в заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, что позволяет проверить используемые экспертом сведения; в заключении эксперт ответил на поставленные перед ним вопросы; оснований сомневаться в выводе эксперта о том, что отклонение полученной им рыночной стоимости при альтернативном расчете менее, чем на 1 %, от стоимости спорного объекта в отчете об оценке не свидетельствует о недостоверности последней, поскольку является несущественным, суд не находит.

Доводы административных ответчиков о несоответствии заключения эксперта ООО «Топ-Консалт» требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки основаны на предположении и не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Однако эти требования не исключают возможность производства судебной экспертизы по вопросам, разрешение которых требует специальных познаний, и которые поставлены перед экспертом судом, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, в том числе с целью определения действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Деятельность по организации и производству судебной экспертизы регулируется специальным законодательством: Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», гражданским процессуальным законодательством.

Заключение эксперта ООО «Топ-Консалт», как уже отмечалось выше, соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ, в том числе его статьям 8, 25, и нормам КАС РФ.

Правильность заключения эксперта ООО «Топ-Консалт», отвечающего требованиям статей 77, 79 - 82 КАС РФ, административными ответчиками не опровергнута; эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чем им дана соответствующая подписка, доводы административных ответчиков о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость земельного участка, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Во всяком случае, ходатайств о повторной экспертизе, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения ООО «Топ-Консалт» от 18 августа 2015 года № 3-0186/2015-Э и подтвержденной в нем рыночной стоимости спорного объекта, административными ответчиками Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы не заявлено.

При таких данных, оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что экспертное заключение ООО «Топ-Консалт» от 18 августа 2015 года № 3-0186/2015-Э является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в размере 91 496 789, 68 рублей и может быть положено в основу решения.

Таким образом, суд считает, что административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, подтвержденной в заключении эксперта ООО «Топ-Консалт» по результатам судебной оценочной экспертизы от 18 августа 2015 года №3-0186/2015-Э по состоянию на 01 января 2013 года в размере 91 496 789, 68 рублей подлежит удовлетворению, такие требования административного истца являются обоснованными, рыночная стоимость земельного участка подтверждена надлежащими доказательствами по результатам судебной экспертизы на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость.

Поскольку требования ООО «Инвэстком» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости поданы в суд 24 декабря 2014 года, то 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 1 января 2014 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения

Деятельность по организации и производству судебной экспертизы регулируется специальным законодательством: Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», гражданским процессуальным законодательством.

Заключение эксперта ООО «Топ-Консалт», как уже отмечалось выше, соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ, в том числе его статьям 8, 25, и нормам КАС РФ.

Правильность заключения эксперта ООО «Топ-Консалт», отвечающего требованиям статей 77, 79 - 82 КАС РФ, административными ответчиками не опровергнута; эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чем им дана соответствующая подписка, доводы административных ответчиков о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость земельного участка, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Во всяком случае, ходатайств о повторной экспертизе, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения ООО «Топ-Консалт» от 18 августа 2015 года № 3-0186/2015-Э и подтвержденной в нем рыночной стоимости спорного объекта, административными ответчиками Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы не заявлено.

При таких данных, оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что экспертное заключение ООО «Топ-Консалт» от 18 августа 2015 года № 3-0186/2015-Э является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в размере 91 496 789, 68 рублей и может быть положено в основу решения.

Таким образом, суд считает, что административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, подтвержденной в заключении эксперта ООО «Топ-Консалт» по результатам судебной оценочной экспертизы от 18 августа 2015 года №3-0186/2015-Э по состоянию на 01 января 2013 года в размере 91 496 789, 68 рублей подлежит удовлетворению, такие требования административного истца являются обоснованными, рыночная стоимость земельного участка подтверждена надлежащими доказательствами по результатам судебной экспертизы на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость.

Поскольку требования ООО «Инвэстком» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости поданы в суд 24 декабря 2014 года, то 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 1 января 2014 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения

кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

То обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

Доводы административных ответчиков о том, что оспариваемая административным истцом кадастровая стоимость земельного участка в настоящее время пересмотрена применительно к следующему налоговому периоду постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», которым утверждены новые результаты государственной кадастровой оценки земельных участков по состоянию на 1 января 2014 года, правового значения не имеют и на вывод о пересмотре результатов определения предыдущей кадастровой стоимости не влияют.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 настоящего Федерального закона, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости» при изменении кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются (далее - архивные сведения).

Как уже указывалось выше, заявление подано в суд 24 декабря 2014 года и в нем ООО «Инвэстком» просило пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости, то есть заявление подано в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

При таких данных, сведения о кадастровой стоимости земельного участка, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2014 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Согласно части 4 статьи 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» учёт изменений объекта недвижимости возможен на основании решения суда.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в кадастр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175 - 181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Инвэстком» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57, площадью 1246 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, Тетеринский пер., вл. 4/8, стр. 1, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 01 января 2013 года в размере 91 496 789 (девятьсот один миллион четыреста девятьсот шесть тысяч семьсот восемьдесят девять) рублей 68 копеек.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002026:57, площадью 1246 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, Тетеринский пер., вл. 4/8, стр. 1, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

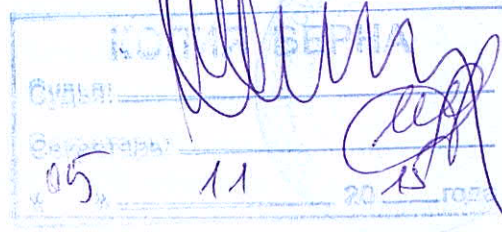
Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2014 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

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

(подпись)

А.С. Лопаткина





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

Проти 06 и пречу мервано
на 6 листак
Судьк:
Секретар