

21 декабря 2015 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С., при секретаре Васильковой Н.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-583/2015 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Деловой мир» об установлении кадастровой стоимости объекта в размере рыночной по состоянию на 01 января 2014 года,

УСТАНОВИЛ:

Общество обратилось в Московский городской суд с заявлением, в котором с учетом уточнений просило установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001026:2335 в размере рыночной стоимости 162 998 000 рублей по состоянию на 01 января 2014 года.

В обоснование требований общество указало, что земельный участок принадлежит ему на праве аренды. По условиям договора арендная плата зависит от кадастровой стоимости земельного участка. По результатам государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Москвы 21.11.2014г. № 687-ПП, кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 247 024 770,46 рублей.

Посчитав установленную кадастровую стоимость завышенной, общество обратилось к независимому оценщику за проведением оценки рыночной стоимости земельного участка. По результатам оценки стоимость земельного участка составила 147 840 351 руб. На отчет об оценке получено положительное экспертное заключение.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости заявление общества о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем общество обратилось в суд.

В судебном заседании представитель общества поддержал требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка, полагал возможным установить кадастровую стоимость по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения требований возражал по доводам представленных письменных возражений.

Представители ФГБУ Федеральная кадастровая палата Росреестра по Москве, Управления Росреестра по Москве в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела, от ФГБУ Федеральная кадастровая палата Росреестра по Москве поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие

ее представителя и письменный отзыв, в котором содержится просьба об отказе в удовлетворении требований к учреждению. Дело рассмотрено судом в отсутствие указанных лиц.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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.

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается, в том числе, для целей налогообложения (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктами 2 и 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно абзацам 5 и 6 части 16 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ к заявлению о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости прилагаются отчет об оценке объекта оценки и положительное экспертное заключение о соответствии этого отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертиза отчета об оценке объекта оценки проводится, в том числе, в целях проверки отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (абзац 2 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ).

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (часть 3 статьи 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ).



Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, общество на основании договора аренды от 25.03.2014г. является арендатором земельного участка по адресу: г. Москва, пер. Колпачный, вл.9а, стр.1 По условиям договора он заключен на срок до 31 января 2063 года.

Согласно Приложению № 2 к договору аренды, годовая арендная плата установлена в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка (л.д.26, т.1).

По результатам государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Москвы 21.11.2014г. № 687-ПП, кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 247 024 770,46 рублей.

Не согласившись с размером установленной в отношении земельного участка кадастровой стоимости, общество обратилось к независимому оценщику за проведением оценки рыночной стоимости указанного участка.

Согласно отчету об оценке № АЮ-101-076/0315 от 28.05.2015г., составленному ООО «Атлант Оценка», рыночная стоимость земельного участка по состоянию на эту же дату составляет 147 840 351 рублей (л.д.36, т.1).

На отчет об оценке получено положительное экспертное заключение № 2598/2015 от 14.07.2015г. общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (л.д.175, т.1).

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 18.08.2015г. заявление общества о пересмотре кадастровой стоимости объекта было отклонено ввиду несоответствия отчета об оценке и положительного заключения требованиям законодательства об оценочной деятельности, в связи с чем общество обратилось в суд.

В судебном заседании представителем Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы представлены возражения на отчет об оценке № АЮ-101-076/0315 от 28.05.2015г., из содержания которых усматривается, что, по мнению административных ответчиков, отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства в области оценочной деятельности.

Определением Московского городского суда от 23.10.2015г. по ходатайству представителя общества по делу было назначено проведение судебной оценочной экспертизы.

Из поступившего в суд заключения эксперта № 02-03/15/1465 от 02.12.2015г. следует, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года составляет 162 998 000 руб.

В силу статьи 59 КАС РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное

доказательство подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы, поскольку заключение судебного эксперта мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Указанное выше заключение эксперта соответствует требованиям, предъявляемым к отчету об оценке недвижимого имущества законодательством об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Экспертом проанализированы все необходимые факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки. При этом в экспертном заключении приведена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости земельного участка. В заключении имеются ссылки на источники используемой информации, позволяющие сделать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приложены копии материалов и распечаток. Кроме того, экспертом приведены не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов.

Данное заключение не вызывает каких-либо сомнений. Доказательств того, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в экспертном заключении, суду не представлено, и таких данных в материалах дела не имеется. Участвующие в деле лица о назначении и проведении повторной судебной оценочной экспертизы не просили.

Представитель административного истца с заключением судебной экспертизы согласился, полагал возможным установить кадастровую стоимость исходя из результатов судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании представил письменные пояснения, содержащие замечания к проведенной судебной экспертизе. В письменных пояснениях просил в удовлетворении требований общества отказать в полном объеме.

Однако замечания представителя административных ответчиков сводятся к изложению частного мнения лица, не обладающего специальными знаниями в области оценки, в пояснениях отсутствуют конкретные, достоверные и проверяемые суждения о несоответствии экспертного заключения требованиям законодательства в области оценочной деятельности. Письменные пояснения подписаны Шатихиным Н.В., который, согласно представленному с пояснениями диплому, имеет лишь юридическое образование.

В судебном заседании на вопрос суда о необходимости назначения повторной экспертизы, представитель административных ответчиков категорически возражал против ее назначения. При таких обстоятельствах, письменные пояснения подлежат отклонению.

Суд не согласен с утверждением представителя административных ответчиков о необходимости отказа в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости объекта.

В ходе рассмотрения дела установлено, что общество как арендатор земельного участка вправе обращаться в суд с требованием о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка, порядок обращения обществом соблюден, в суд представлены документы, подтверждающие несоответствие установленной государственным органом кадастровой стоимости земельного участка рыночной стоимости, в целях установления действительной стоимости объекта и для проверки доводов административных ответчиков о несоответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности судом назначена экспертиза.

Выводы судебной экспертизы подтвердили, что установленная государственным органом кадастровая стоимость земельного участка является завышенной, о проведении повторной экспертизы представитель административных ответчиков не просил, из представленных письменных пояснений не усматривается, что экспертом неверно определена стоимость объекта, какие-либо арифметические расхождения не приведены.

Руководствуясь статьей 82 КАС РФ и положениями Закона об оценочной деятельности, суд признает заключение судебного эксперта надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки. Требования общества об установлении кадастровой стоимости объекта подлежат удовлетворению, стоимость подлежит определению исходя из результатов судебной экспертизы и составит 162 998 000 рублей.

Указанная выше стоимость подлежит применению с 01.01.2015 года, что вытекает из требований действующего законодательства, не оспаривается участвующими в деле лицами и не требует принятия отдельного решения.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 248, 249 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2014 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001026:2335, расположенного по адресу: г. Москва, Колпачный пер., вл.9а, стр.1, в размере рыночной стоимости 162 998 000 рублей.

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

Судья Московского городского суда

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«27» 04 2016 года
Подлинный документ подшит в деле
3А-583/15, находка Иванова
Московском городском суде.
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«11» 05 2016 года

