

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

 **25 января 2016 года**  **Howard Russia г. Москва**
Trust-Honesty-Success Trust-Honesty-Success Trust-Honesty-Success

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Сибул Ж.А. при секретаре Задорожном Д.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное № За-100/16 по административному исковому заявлению Закрытого акционерного общества «ФРИЗ-ТРИДЕМ» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12, расположенного по адресу: г. Москва, 87-й км МКАД, вл. 8, установлении кадастровой стоимости данного объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «ФРИЗ-ТРИДЕМ» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12, расположенного по адресу: г. Москва, 87-й км МКАД, вл. 8, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы объектов капитального строительства в городе Москве» (далее - постановление Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП) в размере 1 247 828 820 руб. и с учетом изменения требования на основании части 1 статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации просило об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 485 528 443 руб. и применить новую кадастровую стоимость для целей, предусмотренных законодательством РФ с 01 января 2015 года.

В обоснование исковых требований административный истец ссылался на то, что является арендатором указанного земельного участка, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права Общества как плательщика арендной платы, расчет которой осуществляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, утвержденной в установленном порядке. Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости.

Представители административного истца по доверенностям Лаврухин М.Б., Митин Е.А., Бочкарев Д.Г., Пашковский С.Ю. в судебное заседание

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД

явились, по изложенным в иске основаниям поддержали требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Лисицкий Д.И. в судебном заседании возражал против удовлетворения административных исковых требований, ссылаясь на доводы письменных пояснений и возражений, приобщенных к материалам дела; заявлял о несогласии с заключением судебной оценочной экспертизы о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, при этом данных об иной рыночной стоимости земельного участка не представил.

Представители административных ответчиков 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», будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своих представителей не направили, об отложении слушания дела не просили, в связи чем суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчиков, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, в том числе заключение судебной оценочной экспертизы, допросив эксперта, суд приходит к выводу о том, что административные исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктами 1 и 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным; для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

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

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации 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» (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

2

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.

При рассмотрении дела судом установлено, что спорный земельный участок, площадью 29 000 кв.м., расположен по адресу: г. Москва, МКАД, 87 км, вл. 8, поставлен на государственный кадастровый учет 01 января 2007 года с присвоением ему кадастрового номера 77:02:0002004:12.

Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2014 года. По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка была утверждена в размере 1 247 828 820 руб.

Проверка достоверности установленной в отношении данного объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются; заявитель просит пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Судом также установлено, что земельный участок с кадастровым номером 77:02:0002004:12 передан Обществу в пользование до 28.11.2046 г. на основании договора аренды земельного участка № М-02-014046 от 30 августа 1999 года с последующими дополнительными соглашениями к нему (том 1 л.д. 8-13, 17-31).

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» исчисление арендной платы за пользование земельным участком, производится в процентном соотношении к его кадастровой стоимости.

Возражая против удовлетворения требований, административные ответчики Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы настаивали на отсутствии у Общества права как арендатора земельного участка, выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Суд находит данный довод несостоятельным и отклоняет.

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, вправе обратиться с заявлением о пересмотре результатов определения его кадастровой стоимости в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, поскольку результаты определения кадастровой стоимости при таком положении затрагивают права и обязанности этих лиц и им право такого обращения предоставлено в силу статьи 24.¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Доводы административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы 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 Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы 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 № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508, под кадастровой стоимостью понимается 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.

Суд также не принимает во внимание доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки земель города Москвы, результаты которой в части просит пересмотреть заявитель.

Эти доводы правового значения для разрешения требований Общества не имеют, поскольку, как уже указывалось выше, проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Нельзя согласиться и с доводами Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что Общество, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка с учетом его уникальных характеристик, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки и является законным

3

способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 1555-О).

Также подлежит отклонению и довод Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что изменение арендной платы в сторону увеличения само по себе не нарушает права и законные интересы заявителя со ссылкой на то, что 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. Главной целью деятельности административного истца является извлечение прибыли от своей деятельности. Повышение арендной платы приводит к дополнительным расходам и сокращению прибыли, что нарушает права Общества в сфере предпринимательства. Последующий учет арендных платежей в составе расходов при исчислении налога на прибыль это нарушение не упраздняет.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений.

Распределяя бремя доказывания между сторонами, суд считает, что обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце, а если административные ответчики возражают против удовлетворения требований, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ» представило в суд отчет об оценке от 10 апреля 2015 года № АЮ-101-081/0315, составленный по заказу административного истца ООО «Атлант Оценка», в котором по состоянию на 1 января 2014 года рыночная стоимость земельного участка была определена в размере 389 491 697 руб. (том 1 л.д. 36-189), положительное экспертное заключение от 28 апреля 2015 года № 1641/2015, подготовленное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» Экспертный совет на указанный отчет.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанный отчет об оценке, в которых административные ответчики выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной величины рыночной стоимости арендованного административным истцом земельного участка ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года и Федеральным стандартам оценки.

В силу предписаний статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В связи с возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности, по ходатайству административного истца определением суда от 25 ноября 2015 года по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года, проведение которой поручено ООО «Гилберт Инвест».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы ООО «Гилберт Инвест» (Эксперт Колосова О.Ю.) от 11 декабря 2015 года Отчет об оценке № АЮ-101-081/0315 от 10 апреля 2015 года, составленный ООО «Атлант оценка», об оценке рыночной стоимости земельного участка не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2014 года определена в размере 485 528 443 руб.

Требования административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка основаны на заключении проведенной в ходе судебного разбирательства по настоящему делу оценочной экспертизы от 11 декабря 2015 года.

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. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности. Доказательство признается судом достоверным, если в результате его проверки и исследования суд придет к выводу, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в своем решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие

4

доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы от 11 декабря 2015 года, суд находит, что эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы; выводы эксперта объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, что исключает сомнения в их правильности и обоснованности.

При этом суд отмечает, что экспертиза назначалась непосредственно судом и ее производство поручалось выбранному экспертному учреждению; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Колосова О.Ю. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности; является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», имеет диплом о профессиональной переподготовке Московского финансово-промышленного университета «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ее ответственность застрахована в ООО СК «ВТБ Страхование»; у нее заключен трудовой договор с ООО «Гилберт Инвест»; эксперт был предупрежден 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», 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.

Суд также находит, что экспертное заключение полностью соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; приведенные в отчете выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей

стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки; суд считает, что приведенные в заключении сведения дают надлежащее представление о рынке недвижимости города Москвы на дату оценки по спорному сегменту и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость такого рода недвижимости, о местоположении земельного участка, его количественных и качественных характеристиках; в качестве ценообразующих факторов отобраны те факторы, которые наиболее полно описывают объект оценки; корректировки приведены по всем значимым элементам сравнения; в заключении экспертом произведен качественный анализ доходов, которые объект оценки способен приносить, и верно определены связанные с объектом оценки расходы; проанализированы затраты на замещение улучшений с учетом всех необходимых факторов физического и морального устаревания; расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными; в экспертном заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве и дате ее подготовке, приложены копии необходимых материалов и распечатки; заключение не допускает неоднозначного толкования; в заключении изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки; информация об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена; состав и последовательность представленных в заключении материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости; итоговый результат получен при согласовании результатов применения подходов и проверен применительно к диапазону рыночной стоимости недвижимости аналогичного сегмента рынка; расчеты произведены в рамках используемых подходов и позволяют объективно определить стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года; содержание экспертного заключения свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной;

Правильность заключения экспертизы, отвечающего требованиям процессуального законодательства, административными ответчиками не опровергнута; эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Доводы административных ответчиков о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами. Напротив, суд находит, что суждения эксперта Колосовой О.Ю., допрошенной судом в качестве эксперта в судебном заседании, подтвердившей выводы судебной экспертизы, основываются на положениях, дающих возможность проверить

5

в обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным, выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представлены в материалы дела доказательствами.

Во всяком случае, доказательств об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения от 11 декабря 2015 года, 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, а также остальными административными ответчиками не представлено; ходатайств о повторной экспертизе административными ответчиками не заявлено.

Предметом доказывания по данному делу является определение действительной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает его как надлежащее доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, которое может быть положено в основу решения.

Таким образом, суд считает, что административное исковое заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, установлении кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости, подлежит удовлетворению по вышеприведенным мотивам и основания для отказа в удовлетворении требований у суда отсутствуют.

Суд устанавливает кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12, расположенного по адресу: г. Москва, 87-й км МКАД, вл. 8, в размере его рыночной стоимости, равной 485 528 443 рублей, и определенной по состоянию на 01 января 2014 года в экспертном заключении от 11 декабря 2015 года.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Общество обратилось в Комиссию 09 июня 2015 года. Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 23 июня 2015 года ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ» было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

Правила статьи 24.²⁰ Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающих, что 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.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При этом датой обращения Закрытого акционерного общества «ФРИЗ-ТРИДЕМ» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 09 июня 2015 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

На основании изложенного и руководствуясь статьями 174-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12, расположенного по адресу: г. Москва, 87-й км МКАД, вл. 8, в размере его рыночной стоимости, равной 485 528 443 рублей и определенной по состоянию на 01 января 2014 года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Московского городского суда

Ж.А. Сибул

Копия верна

Судья:		
Секретарь:		
«	20	года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«13» Апреля 2016 года
Подлинный документ подшит в деле
3А-00116, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«26» Юн 2016 года