

копия

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

19 апреля 2016 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Уголковой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-160/2016 по административному исковому заявлению закрытого акционерного общества «Торговый дом «Автомобили» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 года,

у с т а н о в и л:

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «Автомобили» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости соответствующей рыночной земельного участка площадью 17 791 кв.м с кадастровым номером 77:04:0001018:159, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32 по состоянию на 1 января 2014 года в размере 619 678 321 рубль, ссылаясь на то, что является арендатором указанного земельного участка по договору аренды от 27.12.2001 года №М-04-020341, заключенному с Московским земельным комитетом. Постановлением Правительства Москвы от 21.11.2014 года № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с которым кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 912 623 681, 63 руб. Административный истец полагает, что кадастровая стоимость объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, чем нарушаются его права в сфере предпринимательской деятельности, поскольку возлагают обязанности по уплате арендной платы в завышенном размере.

В судебном заседании представитель административного истца Лаврухин М.Б. заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Лисицкий Д.И. просил в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости, соответствующей рыночной, отказать, поддержал письменные пояснения, указав, что представленный отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, включая федеральные стандарты оценки.

Представители административного ответчика Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения административного ответчика и заинтересованного лица о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, в соответствии с положениями статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу о том, что 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.

По смыслу 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» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственной 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 кадастровой стоимости этих участков соответствующей рыночной на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость. При этом, проверка достоверности установленной в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости равно как и законность нормативного правового акта об утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

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.

В силу части 5 статьи 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 этой связи, 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 статьи 424 Гражданского кодекса 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.

В судебном заседании установлено, что административный истец по договору аренды земельного участка от 27.12.2001 года №М-04-020341, заключенному с Московским земельным комитетом является арендатором земельного участка площадью 17 791 кв.м с кадастровым номером 77:04:0001018:159, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32.

Заявляя требование об установлении кадастровой стоимости равной рыночной, административный истец представил отчет №АЮ-101-230/1115 от 20 ноября 2015 года об оценке рыночной стоимости указанного выше земельного участка, выполненный обществом с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», в соответствии с которым рыночная стоимость указанного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 года составила 619 678 321 рублей.

На данный отчет получено положительное экспертное заключение Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» от 3 декабря 2015 года, из содержания которого следует, что отчет №АЮ-101-230/1115 от 20 ноября 2015 года ООО «Атлант Оценка» соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартам и правил оценочной деятельности.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости закрытое акционерное общество «Торговый дом «Автомобили» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве 8 декабря 2015 года.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве от 17 декабря 2015 года административному истцу отказано в удовлетворении данного заявления.

Согласно положениям статей 24.15 и 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 246 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

Суд, изучив представленный отчет №АЮ-101-230/1115 от 20 ноября 2015 года ООО «Атлант Оценка» об оценке рыночной стоимости указанного выше земельного участка, приходит к выводу, что этот отчет отвечает требованиям, предъявляемым к такого рода отчетам, Федеральным стандартам оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 Федеральным стандартам оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)",

утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298, Федеральным стандартам оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611, Федеральным стандартам оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508", Федеральным стандартам оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года N 254, а также требованиям Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет выполнен в соответствии с заданием на оценку, содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов. В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения рыночной стоимости объектов оценки, в том числе информация существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки.

Форма отчета также соответствует требованиям, установленным ФСО № 3, отчет подготовлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан, а также скреплен личной печатью юридического лица, содержит дату составления отчета и его номер, задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; применяемые стандарты оценки; принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков).

Определяя рыночную стоимость объектов недвижимости, оценщик правомерно использовал сравнительный и доходный подход, при этом отказ от затратного подхода в отчете обоснован и сомнений не вызывает. В отчете приведено обоснование выбора используемых методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объектов в рамках сравнительного и доходного подходов.

При этом описание, изложенное в отчете, позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объектам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации.

Представленный административным истцом отчет подготовлен оценщиком, обладающей правом на проведение подобного рода исследований,

имеющей соответствующее образование и застраховавшим свою ответственность в страховой компании.

Соответствие отчета об оценке требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности подтверждено положительным экспертным заключением Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД», которое является документом, подтверждающим возможность использования отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости в качестве надлежащего доказательства по делу.

Исходя из законодательного определения оценочной деятельности, изложенного в статьях ст. 3, 4 Федерального закона № 135-ФЗ РФ «Об оценочной деятельности Российской Федерации», учитывая, что субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Федерального закона и имеющие право давать объективную оценку отчета на соответствие требованиям законодательства, суд считает, что представленный административным ответчиком анализ отчета об оценке ООО «Атлант Оценка», подписанный лицом, компетентность которого в сфере оценочной деятельности не подтверждена документально, не может в силу положений статей 60, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации РФ рассматриваться как доказательство, опровергающие рыночную стоимость, определенную в отчете, поскольку обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в суде иными доказательствами.

В ходе рассмотрения дела судом в качестве свидетеля был допрошен оценщик Ефремов А.Н., который опроверг доводы, изложенные в возражениях Правительства Москвы относительно отчета об оценке.

В этой связи оснований для вывода о недостоверности отчета №АЮ-101-230/1115 от 20 ноября 2015 года об оценке рыночной стоимости указанного выше земельного участка, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», у суда не имеется.

Право на обращение арендатора недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с административным иском об определении кадастровой стоимости, соответствующей рыночной, в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, подтверждено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (п. 6).

Следовательно, доводы административного ответчика о том, что рыночная цена оцениваемого земельного участка не может быть определена в

силу того, что участок находится в государственной собственности и его цена является нормативно установленной, и истец, являясь арендатором земельного участка, не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного земельного участка, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку возможность определения кадастровой стоимости соответствующей рыночной не ставится законодателем в зависимость от принадлежности объекта недвижимости на праве собственности либо ином законном основании. А поскольку результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности истца ввиду того, что размер арендных платежей напрямую зависит от величины кадастровой стоимости, он обладает правом обращения с настоящими требованиями.

Таким образом, исходя из правил распределения бремени доказывания, вытекающих из содержания статей 62, 247-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, учитывая, что административным истцом возложенная на него обязанность по определению рыночной стоимости земельного участка выполнена, а административными ответчиками не доказано, что отчет об оценке №АЮ-101-230/1115 от 20 ноября 2015 года, выполненный обществом с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», имеет существенные недостатки, которые могли повлиять на результаты итоговой величины оцениваемого объекта недвижимости, а также принимая во внимание, что данных об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, которые действительно могли бы поставить под сомнение достоверность отчета, отсутствуют, ходатайство о назначении судебной экспертизы не заявлялось, суд приходит к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 года подлежит признанию достоверной для установления кадастровой стоимости на основании вышеуказанного отчета.

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 объектов недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-179, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Административное исковое заявление закрытого акционерного общества «Торговый дом «Автомобили» об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 17 791 кв.м с кадастровым номером 77:04:0001018:159, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32 в размере рыночной по состоянию на 1 января 2014 года удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2014 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка площадью 17 791 кв.м с кадастровым номером 77:04:0001018:159, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32 в размере 619 678 321 (шестьсот девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч три двадцать один) рублей на период с 1 января 2015 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения закрытого акционерного общества «Торговый дом «Автомобили» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве считать 8 декабря 2015 г.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:159, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 32 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 *Михалева* 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

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и серилено
печатью _____ листов
подпись _____

