

ЛИ
СУД
еплено
нстов

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

23 мая 2016 года.

Москва

Московский городской суд в составе судьи Колосовой С.И., при секретаре Килиной О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-216/16 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Константа» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью «Константа» (далее – ООО «Константа») обратилось в Московский городской суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003001:24, общей площадью 11 655 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Нагорный проезд, вл.10, стр. 5,7,8,9, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 87 230 048 рублей.

В обоснование заявленных административных исковых требований истец ссылается на то, что является арендатором данного земельного участка. Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» (далее - постановление Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП) утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 1 января 2014 г. По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003001:24 составила 162 941 911,65 рублей. Административный истец полагает, что установленная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, в связи с чем нарушаются его права и законные интересы как арендатора, поскольку кадастровая стоимость земельного участка влияет на размер арендной платы, уплачиваемой по договору аренды.

Представитель административного истца ООО «Константа» по доверенности Борзов А.В. в судебном заседании поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении, полагал, что заключение судебной оценочной экспертизы выполнено с грубыми нарушениями методологии.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Лисицкий Д.И. в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований по доводам письменных пояснений, приобщенных к материалам дела.

Представители административных ответчиков Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и Управления Росреестра по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения ответчиков о времени и месте судебного разбирательства по делу, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела и оценив представленные по делу доказательства, суд приходит к выводу о том, что административные иски подлежат частичному 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 силу положений пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Судом установлено, что ООО «Константа» на основании договора о предоставлении участка №21-05-506930 от 06 июня 2005 года (в редакции дополнительного соглашения к договору от 23 мая 2012 года) арендует земельный участок с кадастровым номером 77:05:0003001:24, общей площадью 11 655 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Нагорный проезд, вл.10, стр.5,7,8,9.

Постановлением Правительства Москвы 21 ноября 2014 года №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель в городе Москве по состоянию на 01 января 2014 года.

По итогам данного тура государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость спорного земельного участка была утверждена в размере 162 941 911,65 рублей.

Сведения о таком размере кадастровой стоимости земельного участка внесены в Государственный кадастр недвижимости.

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. Административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Как разъяснено в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

ООО «Константа», будучи арендатором спорного земельного участка, уплачивает арендную плату, размер которой зависит от кадастровой стоимости объекта недвижимости, следовательно, его обращение в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г., то есть на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в полной мере согласуется с положениями статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности). При этом основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости федеральный законодатель указывает установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

Доводы письменных возражений административных ответчиков о том, что истец, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи, а также право собственника земельного участка как на определение его кадастровой стоимости, так и на установление арендной платы, не могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Более того, в соответствии с правовой позицией, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2014 № 1555-О, установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости и является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости.

Таким образом, выбранный административным истцом способ защиты нарушенного права соответствует действующему законодательству, а установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

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.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Согласно абзацам 5 и 6 части 16 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к заявлению о пересмотре 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 требования стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Таким образом, при разрешении дел об оспаривании результатов государственной кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости 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.

Положения статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривают, 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 при Управлении Росреестра по Москве от 08 декабря 2015 года № 51-6705/2015 отклонено заявление ООО «Константа» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, ООО «Константа» представило отчет об оценке №100-0089/1015/1 от 06 ноября 2015 года, подготовленный ООО «Гилберт Инвест», в соответствии с которым рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года составляет 87 230 048 рублей.

Согласно положительному заключению от 25 ноября 2015 года №3194/С-15, составленному экспертом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент», представленный истцом отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки; рыночная стоимость, определенная в отчете, подтверждена.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка № 100-0089/1015/1 от 06 ноября 2015 года, в которых указали на несоответствие данного отчета требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также пунктам 4,5, 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299; пунктам 22,23,25 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611.

При установлении юридически значимого обстоятельства по делу (установлении величины рыночной стоимости объекта недвижимости) судом исследовался представленный административным истцом отчет об оценке на предмет его соответствия законодательству об оценочной деятельности, в том числе с учетом письменных замечаний Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы.

В связи с возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности, и в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности по ходатайству административного истца определением суда от 29 февраля 2016 года по настоящему административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь» - Скатову М.А.

153

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы представленный ООО «Константа» отчет об оценке №100-0089/1015/1 от 06 ноября 2015 года частично не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №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, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

В этой связи эксперт заключил, что допущенные оценщиком нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Будучи допрошенным в судебном заседании 17 мая 2016 года, эксперт Скатов М.А. подтвердил выводы судебной оценочной экспертизы о несоответствии представленного истцом отчета об оценке требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки, а также в части обоснованности выбранных им методов расчета итоговой величины рыночной стоимости спорного земельного участка.

В то же время, при исследовании экспертного заключения в судебном заседании эксперт Скатов М.А. вывил арифметическую ошибку, допущенную на странице 66 экспертного заключения в Таблице 39 «Расчет поправки на различие в строительном объеме».

Указанные обстоятельства в силу положений части 1 статьи 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации послужили основанием для назначения по делу дополнительной судебной оценочной экспертизы.

Согласно заключению дополнительной судебной оценочной экспертизы от 20 мая 2016 года рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года составляет 121 144 546 рублей.

Оснований не доверять заключению судебной оценочной экспертизы, а также заключению дополнительной судебной оценочной экспертизы от 20 мая 2016 года у суда не имеется, поскольку эксперт, подготовивший рассматриваемые заключения, имеет соответствующее высшее образование по специальности «Национальная экономика», прошел профессиональную переподготовку по программам «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», «Оценочная деятельность»; является членом Некоммерческого партнерства финансово-экономических судебных экспертов. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Представленные административным истцом замечания на заключение судебной оценочной экспертизы не ставят под сомнение обоснованность заключения эксперта (с учетом заключения дополнительной судебной оценочной экспертизы от 20 мая 2016 года). Замечания о том, что аналоги для расчета рыночной стоимости подобраны некорректно, отдельные объекты исключены из аналогов необоснованно, а корректировки проведены неверно, опровергаются исследовательской частью заключения экспертизы. Объекты-аналоги подобраны экспертом из числа объектов недвижимости, относящихся к одному с оцениваемым объектом оценки сегменту рынка и сопоставимых с ним по ценообразующим факторам, приведены обоснования отказа от использования в расчетах части доступных эксперту объектов-аналогов. Корректировки по элементам сравнения проведены с учетом вклада этих элементов в стоимость объекта.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы, поскольку заключение эксперта мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Оснований для назначения повторной экспертизы, предусмотренных частью 2 статьи 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом не установлено. В этой связи ходатайство представителя истца о назначении по делу повторной экспертизы судом отклонено.

Определенная в экспертном заключении итоговая рыночная стоимость спорного объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта основано на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; экспертом произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 1 января 2014 года.

Анализ экспертного заключения (с учетом заключения дополнительной судебной оценочной экспертизы от 20 мая 2016 года) 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; выводы экспертного заключения полностью согласуются с его исследовательской частью.

Суд приходит к выводу, что экспертное заключение (с учетом заключения дополнительной судебной оценочной экспертизы от 20 мая 2016 года) полностью соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Проанализировав экспертное заключение от 12 апреля 2016 года, а также заключение дополнительной судебной оценочной экспертизы от 20 мая 2016 года, в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает их в качестве относимых и допустимых доказательств, подтверждающих достоверность указанной в них итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, которое может быть положено в основу решения.

Административные ответчики обоснованных возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, а также доказательств, опровергающих или ставящих под сомнение достоверность выводов судебной оценочной экспертизы с учетом выводов дополнительной судебной оценочной экспертизы, не представили.

Результаты отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка №100-0089/1015/1 от 06 ноября 2015 года, представленного истцом и подготовленного ООО «Гилберт Инвест», не нашли своего объективного подтверждения и опровергаются

заклЮчением судебной оценочной экспертизы, с учетом заключения дополнительной судебной оценочной экспертизы.

Доказательств того, что рыночная стоимость спорного земельного участка является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено.

При таких обстоятельствах суд считает возможным удовлетворить административные иски о взыскании ООО «Константа» частично и установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003001:24, общей площадью 11665 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Нагорный проезд, вл.10, стр.5,7,8,9, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 121 144 446 рублей.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка ООО «Константа» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 27 ноября 2015 года.

В соответствии с абзацем 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или 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.

Таким образом, установленная настоящим решением кадастровая стоимость 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.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

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

р е ш и л :

Административное иски о взыскании общества с ограниченной ответственностью «Константа» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003001:24, общей площадью 11 655 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Нагорный проезд, вл.10, стр.5,7,8,9, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года в размере 121 144 546 (сто двадцать один миллион сто сорок четыре тысячи пятьсот сорок шесть) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0003001:24, общей площадью 11 655 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Нагорный проезд, вл.10, стр.5,7,8,9, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и
печатью
подпись

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать дату обращения административного истца в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 27 ноября 2015 года.

В удовлетворении остальной части административных исковых требований отказать.

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

Судья Московского городского суда

С.И. Колосова

Мотивированное решение изготовлено 27 мая 2016 года.

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«07» сентября 2016 года
Подлинный документ подшит в деле
За - 216/116, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«26» сентября 2016 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
26 сентября 2016 года

