

Дело № 3А-121/2016

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

10 марта 2016 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Сибул Ж.А. при секретаре Васильковой Н.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании администрации в заседании администрации в составе администрации искомому заявлению Пироговой Валентины Сергеевны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной,

### УСТАНОВИЛ:

Пирогова В.С. обратилась в Московский городской суд с административным искомым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:90, расположенного по адресу г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, утвержденных 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) в размере 58 642 049,37 руб. и с учетом изменения требования на основании части 1 статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации просит об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 30 000 524 руб., и применить новую кадастровую стоимость для целей, предусмотренных законодательством РФ, с 01 января 2015 года.

Свои требования мотивирует тем, что является собственником указанного земельного участка, несоответствие внесенной в государственной кадастр недвижимости его кадастровой стоимости нарушает права заявителя как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель административного истца по доверенности Чугаева Ю.И. в судебное заседание явилась, по изложенным в иске основаниям поддержала требования о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с учетом уточнений.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Васнева С.А. в судебном заседании возразила против удовлетворения административных исковых требований, ссылаясь на доводы письменных возражений, приобщенных к материалам дела; заявляла о несогласии с заключением судебной оценочной экспертизы о величине рыночной стоимости

спорного объекта недвижимости, при этом данных об иной рыночной стоимости земельного участка не представила.

Представители 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 не явились, об отложении слушания дела не просили, в связи чем суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 12 513 кв.м с кадастровым номером 50:27:0020132:90, расположенный по адресу г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права (том 1 л.д. 15).

В соответствии с положениями п. 1 ст. 338 НК РФ организации и физические лица, обладающие на праве собственности земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса (то есть земельные участки, расположенные в пределах города федерального значения Москвы, на территории которого введен налог), являются плательщиками земельного налога.

Согласно ст. 390 НК РФ налоговая база в отношении объекта налогообложения по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

При этом в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:90 утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 58 642 049,37 руб., что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости (том 1 л.д. 12).

Согласно статье 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. В свою очередь пунктом 3 приведенной нормы 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» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой



стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности Пироговой В.С. как плательщика земельного налога, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной.

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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Пироговой В.С. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установленного кадастровой стоимостью земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, были представлены: отчет от 25 сентября 2015 года, составленный ООО «Гилберт Инвест» об оценке рыночной стоимости земельного участка (том 1 л.д. 16-147), положительное экспертное заключение НП СРО «Свод» на данный отчет (т. 1 л.д. 148-167).

Выражая против удовлетворения заявленных требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанный отчет об оценке (т. 1 л.д. 188-200), в которых выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости спорного земельного участка ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статья 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей

инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости, включая проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости для проверки доводов административных ответчиков и в целях устранения возникших сомнений по ходатайству представителей административного истца определением Московского городского суда от 28 января 2016 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Московский кадастровый центр».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 11 февраля 2016 года отчет от 25 сентября 2015 года об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:90, расположенного по адресу по адресу г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Терехов составленный ООО «Гилберт Инвест», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:90, расположенного по адресу по адресу г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Терехов, по состоянию на 01 января 2014 года составляет 30 000 524 рубля.

Оценивая заключение судебной экспертизы от 11 февраля 2016 года, также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных земельных участков от 25 сентября 2015 года, суд находит, что в ход разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение выраженные Правительством Москвы и Департаментом городского имущества г. Москвы сомнения в обоснованности отчета, и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки. При этом суд находит, что эксперт проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил и поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы и допущенных оценщиком нарушений законодательства об оценочной деятельности (стр. 4-5 экспертного заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной определенной не по результатам оценки ООО «Гилберт Инвест», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд такж отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался



Howard Russia  
Trust. Honesty. Success



Howard Russia  
Trust. Honesty. Success



Howard Russia  
Trust. Honesty. Success



принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок земельных участков в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; экспертом произведена оценка объекта оценки с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года.

Вместе с тем представитель административных ответчиков полагал выводы эксперта по вопросу об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:90 необоснованными, представив соответствующие письменные возражения.

Оценивая заключение эксперта в части определения рыночной стоимости земельного участка по правилам ст. ст. 82, 84 КАС РФ, суд приходит к выводу о том, что оснований сомневаться в правильности и обоснованности ответов эксперта на поставленный вопрос не имеется.

Так, выводы эксперта ООО «Московский кадастровый центр» Чулдаковой Е.И. мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом. Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследование проведено всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Составленное экспертное заключение 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 земельного участка.

Так, не являются обоснованными доводы административных ответчиков о неверном применении корректировок на местоположение объекта оценки и объектов-аналогов со ссылкой на то обстоятельство, что экспертом не приведены точные адреса объектов-аналогов.

Как видно из заключения эксперта, данные о местоположении объектов аналогов использованы им на основании приведенных скриншотов объявлений о продаже объектов, выбранных в качестве аналогов, в данных объявлениях описано местоположение объектов.

При этом экспертом приведено мотивированное объяснение вводимых корректировок в зависимости от нахождения участков в различных районах.

Довод о невозможности найти точную информацию об улучшениях, расположенных на участках, несостоятелен, поскольку из приведенных объявлений следует, что все участки представлены как незастроенные.

Ссылка на то, что в заключении данные, внесенные экспертом в таблицу с описанием характеристики объекта аналога № 3, не совпадают с данными, указанными в объявлении о продаже указанного участка в части удаленности от МКАД, во внимание не принимается, поскольку эксперт в сравнительную таблицу внесены более точные, проверенные с использованием интернет ресурсов, данные по указанному объекту (построение маршрута по Яндекс-карте).

Доводы о необоснованной заниженной корректировке на масштаб отклоняются, поскольку корректировка определялась на основании данных ООО «РусБизнесПрайвИнформ», опубликованных в Справочнике корректировок стоимости земельных участков Московской области. Производятся корректировки, эксперт подробно мотивировал применяемые величины корректировок. Каких-либо сведений о том, что эксперт искажил информацию, приведенную в источнике, административными ответчиками не представлено, равно как не представлено и сведений о нормативно закреплённой необходимости использования при оценке стоимости объекта недвижимого имущества каких-либо иных критериев для обоснования вводимых корректировок.

В своих возражениях представитель административных ответчиков ссылается также и на ошибочное использование экспертом в рамках доходного подхода в качестве аналогов для расчета арендной ставки торговых помещений низкого класса.

Анализируя экспертное заключение, суд приходит к выводу о том, что выбор объектов аналогов осуществлялся экспертом в соответствии с приведенными объявлениями, из которых следует, что все объекты представляют собой небольшие районные торговые центры со стандартной отделкой, что, по мнению эксперта, наиболее соответствует эффективному использованию объекта экспертизы – земельному участку (под строительство торговых объектов) с указанным местоположением (г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Герехово).

Включение в затраты на строительство улучшений прибыли предпринимателя произведено экспертом в соответствии с федеральными стандартами оценки, обусловлено применением доходного подхода и определением затрат на замещение с мотивированным указанием необходимости включения таких затрат (стр. 73-75 заключения).

Величина ставки дисконтирования в размере 9,25 % на основании ставки капитализации торговой недвижимости определена экспертом по данным бюллетеня R-WAY № 225, декабрь 2013 г. (стр. 89 заключения). Ссылка ответчиков на необоснованную величину ставки дисконтирования ничем не подтверждена.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. Доводы административных ответчиков о



несоответствию заключения судебной экспертизы требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и достоверности определенной экспертом рыночной стоимости объекта недвижимости объективными данными не подтверждены. Правильность заключения экспертизы, отвечающей требованиям действующего законодательства, административными ответчиками не опровергнута; доводы о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, основаны на предположениях, не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Более того, все доводы административных ответчиков о несоответствии экспертного заключения требованиям федеральных стандартов оценки и законодательства об оценочной деятельности, по сути, сводятся к несогласию с выводами эксперта, сделанными в рамках его профессиональных знаний. В свою очередь суду не представлено сведений о наличии соответствующих познаний у представителя административных ответчиков, и научной обоснованности представленных возражений. Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы ходатайств о повторной экспертизе не заявляли.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка площадью 12 513 кв.м с кадастровым номером 50:27:0020132:90, расположенного по адресу г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, должна быть установлена в размере его рыночной стоимости, равной 30 000 524 рубля по состоянию на 01 января 2014 года.

Правила статьи 24.<sup>20</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ устанавливают, 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 Пироговой В.С. с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд – 1 декабря 2015 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения государственного кадастр недвижимости соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 12 кв.м с кадастровым номером 50:27:0020132:90, расположенного по адресу Москва, п. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, в размере его рыночной стоимости, равной 30 000 524 рубля и определенной по состоянию на 01 января 2014 года.

Датой обращения с заявлением считать 01 декабря 2015 года, в связи с чем применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка 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.

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

