

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации



Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Уголковой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№3а-567/2016 по административному исковому заявлению Прохожаева
Сергея Валентиновича об установлении кадастровой стоимости объекта
недвижимости в размере его рыночной стоимости по состоянию 1 января
2014 года,

у с т а н о в и л:

Прохожаев Сергей Валентинович обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2014 года кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:78 общей площадью 17 115 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, в размере 26 008 330 руб., ссылаясь на то, что является собственником указанного земельного участка, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 20.07.2009г. (серия 50-НГН 965318). Постановлением Правительства г.Москвы № 687-ПП от 21 ноября 2014 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» кадастровая стоимость указанного земельного участка составила 76 222 679 руб. 40 коп., которая, по мнению административного истца, значительно превышает его рыночную стоимость. В этой связи административный истец считает возможным воспользоваться своим правом на определение кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет № 035/16 ООО «Атлант Оценка», в соответствии с которым рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила 26 008 330 руб.

В ходе рассмотрения дела административным истцом заявленные требования уточнены, Прохожаев С.В. просил установить по состоянию на 1 января 2014 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:78 общей площадью 17 115 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, равной его рыночной стоимости, определенной судебной экспертизой от 27.04.2016 г., в размере 43 569 000 рублей,

Представитель административного истца по доверенности Борзов А.В. в судебное заседание явился, по изложенным в иске основаниям поддержал уточненные исковые требования.

Представитель заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы Самойлов Е.А. в судебном заседании возражал против удовлетворения административных исковых требований.

Представители Правительства Москвы, 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» в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

С учетом надлежащего извещения не явившихся сторон о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителей истца, заинтересованного лица, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что административные иски 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.

Следовательно, одним из оснований 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.

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 государственный кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, административный истец как собственник земельного участка вправе в силу вышеприведенных требований закона обратиться в суд с исковым заявлением об установлении его кадастровой стоимости соответствующей рыночной. При этом, проверка достоверности установленной в отношении данного объекта недвижимости кадастровой стоимости равно как и законность нормативного правового акта об ее 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.

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 Российской Федерации 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.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:78 общей площадью 17 115 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово.

Постановлением Правительства г.Москвы № 687-ПП от 21 ноября 2014 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель в г. Москве. Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 01.01.2014 г. составила 76 222 679 руб. 40 коп.

Административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости равной рыночной поступило в Московский городской суд 11 марта 2016 года.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка соответствующей рыночной, Прохожаев С.В. представил в суд отчет № 035-16 ООО «Атлант Оценка» от 10 февраля 2016г., в соответствии с которым рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила 26 008 330 руб.

Согласно экспертному заключению от 09 марта 2016 г. № 439/С-16 Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент «СВОД» отчет № 035-16 ООО «Атлант Оценка» соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

По ходатайству представителя административного истца определением Московского городского суда от 06 апреля 2016 г. назначена судебная оценочная экспертиза об определении рыночной стоимости земельного участка. На разрешение эксперта также поставлен вопрос о

соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр Эталон».

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства РФ, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона, в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также ст. 82 Кодекса административного судопроизводства РФ следует, что в заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По

требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

Заключение эксперта должно состоять из трех частей: вводной, исследовательской и выводов.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы общества с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр Эталонь» от 27 апреля 2016 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:78 общей площадью 17 115 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово по состоянию на 01 января 2014 года составляет 43 569 000 рублей.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки N 1, 2, 3, 7, утверждённым приказами Министерства экономического развития и торговли 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 эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В заключении эксперта подробно описан объект исследования, установлены все качественные и количественные характеристики объекта оценки, в качестве ценообразующих факторов отобраны те факторы, которые наиболее полно описывают объект оценки; корректировки приведены по всем значимым элементам сравнения; обоснованы исходные данные и расчетные величины, используемые при реализации процедур и методов определения рыночной стоимости земельного участка. Приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом. Расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости земельного участка экспертом был проанализирован рынок недвижимости региона расположения исследуемого объекта, дана краткая характеристика Троицкого административного округа г.Москвы. Местоположение объекта охарактеризовано хорошей транспортной доступностью, объект исследования имеет в непосредственной близости сети инженерных коммуникаций.

Объект исследования и все аналоги, примененные к расчету, имеют сопоставимые характеристики расположения относительно крупных транспортных магистралей, а также характеристики застройки окружения и транспортную доступность, дана классификация зон престижности.

Величины корректировок на условия финансирования, на продажу, на цену, на условия рынка, на местоположение, на площадь, на удаленность от МКАД, на наличие ж/д ветки, на удаленность от крупных магистралей введенных экспертом в расчете, подтверждены источниками.

При этом суд также учитывает, что экспертное заключение подготовлено экспертом Скатовым М.А., обладающими правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся соответствующей специальности и квалификации. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Правильность заключения судебной экспертизы административными ответчиками не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения, 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 не представлено, ходатайств о повторной экспертизе административными ответчиками не заявлено.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что экспертное заключение не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражений относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизе либо неверном применении методов или методик экспертизы административными ответчиками не представлено.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется, в связи с чем, суд с учетом изложенного выше, устанавливает кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:78 общей площадью 17 115 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово в размере 43 569 000 рублей.

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 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта 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 175-177, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление Прохожаева Сергея Валентиновича об установлении по состоянию на 1 января 2014 года кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить по состоянию на 01 января 2014 года кадастровую стоимость равную рыночной земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:78 общей площадью 17 115 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, в размере 43 569 000 (сорок три миллиона пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей на период с 1 января 2016 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения Прохожаева Сергея Валентиновича с заявлением об установлении кадастровой стоимости считать 11 марта 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020132:78 общей площадью 17 115 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Михайлово-Ярцевское, д. Терехово 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 *Т.Д. Михалева*

