

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

09 августа 2016 года.

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Колосовой С.И., при секретаре Яресько В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-931/2016 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Автотур-Спутник» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью «Автотур-Спутник» (ООО «Автотур-Спутник») обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, уточнив административные исковые требования, просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007004:71, общей площадью 14 850 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл.3, корп.10А, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 148 173 000 рублей.

В обоснование заявленных административных исковых требований истец ссылается на то, что на условиях договора аренды владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 77:05:0007004:71. Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» 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 77:05:0007004:71 составила 433 869 628,50 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. При этом истец считает, что его права могут быть защищены посредством внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель административного истца ООО «Автотур-Спутник» по доверенности Митин Е.А. в судебном заседании поддержал уточненные административные исковые требования, полагал выводы судебной оценочной экспертизы обоснованными, просил установить кадастровую стоимость земельного участка, равной его рыночной стоимости в размере 148 173 000 рублей по состоянию на 01 января 2014 года.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Лисицкий Д.И.



в судебном заседании возражал против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных возражений, полагал, что административный истец, являясь арендатором земельного участка, не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного земельного участка, кроме того, представленный истцом отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

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, ходатайств, препятствующих рассмотрению дела по существу, не заявили.

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 исковые требования ООО «Автотур-Спутник» 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 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 «Автотур-Спутник» на основании договора аренды земельного участка №М-05-044744 от 10 апреля 2014 года владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 77:05:0007004:71, общей площадью 14 850 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл.3, корп.10А.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет 01 ноября 2007 года.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель



ИСКОВЫХ  
№

города Москвы» кадастровая стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года установлена в размере 433 869 628,50 рублей.

Вместе с тем, административный истец полагает, что установленная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает его права как арендатора, поскольку влечет увеличение размера арендной платы.

Таким образом, административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

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 земельный участок производится в процентах от его кадастровой 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».

Из статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следует, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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 исковым 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 «Автотур-Спутник», 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 01 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».



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

В этой связи доводы 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. Кроме того, право на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости арендаторами таких объектов не находится в прямой зависимости от того, применяется ли кадастровая стоимость арендуемого объекта для расчета арендных платежей в силу закона или в силу договора.

В этой связи суд полагает, что 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.

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 требованиям 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.

Судом установлено, что решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 24 мая 2016 года № 51-2936/2016 отклонено заявление ООО «Автотур-Спутник» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, административный истец представил отчет об определении рыночной стоимости земельного участка от 25 апреля 2016 года № ГилбертИнвест-104/16, подготовленный ООО «ГилбертИнвест», в соответствии с которым рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года составляет 140 961 309 рублей.

На данный отчет получено положительное экспертное заключение НП СРО «СВОД» от 04 мая 2016 года № 1122/с-16.



Вместе с тем в своих возражениях на административные иски требования представители Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы указали на несоответствие представленного административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиям федеральных стандартов оценки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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 и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного земельного участка для проверки доводов административного истца и возражений административных ответчиков, а также в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу по ходатайству административного истца определением Московского городского суда от 27 июня 2016 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «БСГ-Консалтинг групп».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 29 июля 2016 года представленный истцом отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 25 апреля 2016 года №ГилбертИнвест-194/16, выполненный ООО «ГилбертИнвест», не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При этом эксперт указал, что в отчете допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года составляет 148 173 000 рублей.

Оснований не доверять заключению судебной оценочной экспертизы у суда не имеется, поскольку эксперт Сафонов Ю.В., проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее



образование, достаточный стаж экспертной работы в области оценочной деятельности.

Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования, на основании этого исследования даны ответы на поставленные судом вопросы.

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; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; проанализирован рынок недвижимости в городе Москве в районах, идентичных району расположения объекта оценки; произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки приведены по всем значимым группам элементов сравнения; выводы экспертного заключения полностью согласуются с его исследовательской частью.

Таким образом, определенная в экспертном заключении итоговая рыночная стоимость спорного объекта оценки не является произвольной, при оценке земельного участка эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение судебной оценочной экспертизы основано на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации.

Суд полагает, что экспертное заключение 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.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о том, что экспертное заключение является недостоверным, содержит ничем не обоснованные научные выводы и математические и методологические ошибки, сторонами не представлено.

Поскольку противоречия в выводах эксперта или заинтересованность эксперта в исходе рассматриваемого спора отсутствуют, оснований не доверять экспертному заключению не имеется.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает его как относимое и допустимое доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Административный истец выводы экспертного заключения не оспаривал, на основании результатов экспертизы уточнил требования в порядке статьи 46 Кодекса



административного судопроизводства Российской Федерации, просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007004:71, общей площадью 14850 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл.3, корп.10А, в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на январь 2014 года в размере 148 173 00 рублей.

Административные ответчики обоснованных возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, а также доказательств, опровергающих или ставящих под сомнение достоверность выводов судебной оценочной экспертизы, не представили, ходатайств о назначении повторной или дополнительной судебной оценочной экспертизы не заявили.

Выводы отчета об оценке от 25 апреля 2016 года №ГилбертИнвест-194/16, выполненного ООО «ГилбертИнвест», не нашли своего объективного подтверждения в заключении судебной оценочной экспертизы, которому суд доверяет и на результатах которого основывает свое решение об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2014 года.

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 положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007004:71, общей площадью 14850 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл.3, корп.10А, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 148 173 000 рублей.

Таким образом, суд считает, что административное исковое заявление ООО «Автотур-Спутник» об установления кадастровой стоимости спорного земельного участка, равной его рыночной стоимости, подлежит удовлетворению.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка ООО «Автотур-Спутник» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 11 мая 2016 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.

Следовательно, установленная настоящим решением кадастровая стоимость применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2016 года, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.



МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД  
пронумеровано и скреплено печатью 4 листов  
подпись *[подпись]*

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 исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Автотур-Спутник» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:007004:71, общей площадью 14850 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл.3, корп.10А, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года в размере 148 173 000 (сто сорок восемь миллионов сто семьдесят три тысячи) рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:007004:71 общей площадью 14850 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл.3, корп.10А, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2016 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 Общества с ограниченной ответственностью «Автотур-Спутник» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:007004:71 - 11 мая 2016 года.

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

Судья Московского городского суда

КОПИЯ ВЕРНА  
Судья: *[подпись]* С.И. Колосова  
Секретарь: *[подпись]*  
«17» августа 2016 года

Московский городской суд  
Вступило в законную силу  
«09» августа 2016  
«09» Мотивированное решение изготовлено 12 августа 2016 года.  
Подлинный документ подшит в деле  
32-331/2016, находящемся в  
Московском городском суде.  
Судья: *[подпись]*  
Секретарь: *[подпись]*  
«28» ноября 2016 года

