

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 сентября 2016 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Сибул Ж.А. при секретаре Васильковой Н.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Галактика» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Галактика» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 185 500 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0120114:269, расположенного по адресу г. Москва, пос. Мосенское, вблизи д. Николо-Хованское, уч. 10/3, по состоянию на 01 января 2014 г. в размере его рыночной стоимости, равной 1 269 206 550 руб., определенной на основании отчета № 0237/15 от 21 декабря 2015 года, составленного ООО «ЭнПиВи Консалтинг».

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

В судебном заседании представитель административного истца Горбачев И.Н. заявленные требования уточнил. Просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:269 по состоянию на 01 января 2014 г. по результатам судебной экспертизы в размере 1 354 500 000 руб.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Великанов А.Д. в судебном заседании возражал против удовлетворения административного искового заявления по основаниям, изложенным в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, 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.

Выслушав объяснения представителей административного истца, Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы,

2
исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 185 500 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0120114:269, расположенный по адресу г. Москва, пос. Сосенское, вблизи д. Поклово-Хованское, уч. 10/3, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (том 1 л.д. 20).

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 указанного выше 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) утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 2 364 952 485 руб.

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 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. 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 ООО «Галактика» как плательщика земельного налога, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в

101 5

рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, от 26 июля 2016 года ООО «Галактика» было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости земельного участка (т. 1, л.д. 17-19), в связи с чем общество обратилось в суд с заявлением об удовлетворении административного иска.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны заявлять 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.

ООО «Галактика» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, были представлены: отчет № 0237/15 от 21 декабря 2015 года, составленный ООО «ЭнПиВи Консалтинг», об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 185 500 кв.м. с кадастровым номером 50:01:0120114:269, расположенного по адресу г. Москва, пос. Сосенское, вблизи д. Школо-Хованское, уч. 10/3 (том 1 л.д. 68-138), положительное экспертное заключение № 1569/12/015 от 25.12.2015 г., подготовленное НП СОО «СИБИРЬ» и указанный отчет (том 1 л.д. 52-67).

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 (статьи 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 и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в целях устранения возникших сомнений по ходатайству представителя административного истца определением Московского городского суда от 21 июля 2016 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная

102
4

экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Агентство «Экспромоценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 05 сентября 2016 года отчет № 0237/15 от 21 декабря 2015 года, составленный ООО «ЭнПиВи консалтинг», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка площадью 185 500 кв.м. с кадастровым номером 50:01:0120114:269, расположенного по адресу г. Москва, пос. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское, уч. 10/3 по состоянию на 01 января 2014 года составляет 354 500 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы от 05 сентября 2016 года, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка от 21 декабря 2015 года, суд находит, что в ходе избирательства по делу нашли свое объективное подтверждение 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 на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности (стр. 9-17 заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали.

В соответствии с частью 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса.

Согласно частям 1-4, 8 статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности. Доказательство признается судом достоверным, если в результате его проверки и исследования суд придет к выводу, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в своем решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд находит, что эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы; выводы эксперта объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, что исключает сомнения в их правильности и обоснованности.

При этом суд отмечает, что экспертиза назначалась непосредственно судом и ее производство поручалось выбранному экспертному учреждению; экспертное

103

Заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

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 необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Суд также находит, что экспертное заключение полностью соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; приведенные в отчете выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки; суд считает, что приведенные в заключении сведения дают надлежащее представление о рынке недвижимости города Москвы на дату оценки по спорному сегменту и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость такого рода недвижимости, о местоположении земельного участка, его количественных и качественных характеристиках; в качестве ценообразующих факторов отобраны те факторы, которые наиболее полно описывают объект оценки; корректировки приведены по всем значимым элементам сравнения; в заключении экспертом произведен качественный анализ доходов, которые объект оценки способен приносить, и верно определены связанные с объектом оценки расходы; расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными; в экспертном заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве и дате ее подготовке, приложены копии необходимых материалов и распечатки; заключение не допускает неоднозначного толкования; в заключении изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки; информация об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена; состав и последовательность представленных в заключении материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости; итоговый результат получен при согласовании результатов применения подходов и проверен применительно к диапазону рыночной стоимости недвижимости аналогичного

5
104

мента рынка; расчеты произведены в рамках используемых подходов и позволяют объективно определить стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года; содержание экспертного заключения свидетельствует о том, что рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у оснований не имеется.

Во всяком случае, доказательств 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 определенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, административными ответчиками не представлено.

О повторной экспертизе стороны суд не просили, соответствующих ходатайств не заявляли.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд считает, что правильность изложенных в нем выводов сторонами не опровергнута, расценивает его как надлежащее доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем рыночной величины рыночной стоимости объекта оценки, которое может быть положено в основу решения.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка площадью 185 500 кв.м. с кадастровым номером 50:01:0120114:269, расположенного по адресу г. Москва, пос. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское, уч. 10/3, должна быть установлена в размере его рыночной стоимости, равной 1 354 500 000 руб. по состоянию на 01 января 2014 года и определенной по результатам судебной экспертизы.

Судом отклоняются доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о законности государственной кадастровой оценки в городе Москве, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения требований Общества не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка Общество обратилось в Комиссию 29 декабря 2015 года.

Правила статьи 24.²⁰ Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливающие, 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 01 января 2015 года.

При этом датой обращения общества с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 29 декабря 2015 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 185 500 кв. м с кадастровым номером 50:21:0120114:269, расположенного по адресу г. Москва, пос. Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское, уч. 10/3, равной 54 500 000 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2014 года на период с января 2015 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120114:269, определенной по результатам сведения очередной государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Датой обращения с заявлением считать 29 декабря 2015 года.

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


 Московский городской суд
 Вступило в законную силу
 «14» декабря 2016 года
 Подлинный документ подшит в деле
 50-4-18/16-16-110-110
 находящееся в
 Московском городском суде
 Судья: [подпись]
 Секретарь: [подпись]
 «16» 01 2017 года

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУ,
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____



Судья
И.И. Иванов
Судья
М.М. Петров
Судья
К.К. Сидоров
Судья
Л.Л. Федорова
Судья
А.А. Волков
Судья
В.В. Соколов
Судья
Г.Г. Морозов
Судья
Д.Д. Павлов
Судья
Е.Е. Смирнов
Судья
Ж.Ж. Карпов
Судья
З.З. Попов
Судья
И.И. Кузнецов
Судья
К.К. Лебедев
Судья
Л.Л. Макаров
Судья
М.М. Мухоморов
Судья
Н.Н. Новиков
Судья
О.О. Орлов
Судья
П.П. Перов
Судья
Р.Р. Романов
Судья
С.С. Семенов
Судья
Т.Т. Тихонов
Судья
У.У. Устинов
Судья
Ф.Ф. Фролов
Судья
Х.Х. Харин
Судья
Ц.Ц. Цыганов
Судья
Ч.Ч. Чернышев
Судья
Ш.Ш. Шабалин
Судья
Щ.Щ. Щеглов
Судья
Ъ.Ъ. Ъжиганов
Судья
Ы.Ы. Ыжиганов
Судья
Ь.Ь. Ъжиганов
Судья
Э.Э. Эжиганов
Судья
Ю.Ю. Южиганов
Судья
Я.Я. Яжиганов

