



Howard Russia
Trust-Honesty-Success



Howard Russia

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

12 августа 2016 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю.,
при секретаре Кривич Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-937/2016 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 24 ноября 2015 г.,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» обратилось 10 июня 2016 г. в Московский городской суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95, вид разрешенного использования: для эксплуатации административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3, равной его рыночной стоимости в размере 80165932 руб. по состоянию на 24 ноября 2015 г.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором указанного земельного участка. Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» в отношении спорного земельного участка установлена кадастровая стоимость в размере 204415130 руб. 70 коп. Административный истец не согласен с указанной кадастровой стоимостью земельного участка, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости земельного участка, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика арендной платы, исчисляемой в процентном соотношении от кадастровой стоимости. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 9 марта 2016 г. за №ГилбертИнвест-044/16, подготовленному оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г. составляет 80165932 руб. На указанный отчет получено положительное экспертное заключение некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «СВОД» от 6 апреля 2016 г. №788/С-16. Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 10 мая 2016 г. №51-2754/2016 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости. С учетом изложенного административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в котором просит установить кадастровую стоимости земельного участка общей площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95, вид разрешенного использования: для эксплуатации административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3, равной его рыночной стоимости в размере 98603000 руб. по состоянию на 24 ноября 2015 г. (л.д.136-137 том 2).

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

В судебном заседании представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» - Горбачев Н.Н., действующий по доверенности, поддержал заявленные административные иски требования, просил их удовлетворить по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Лисицкий Д.И., действующий по доверенности, просил отказать в удовлетворении заявленных административных исковых требований, с выводами оценочной судебной экспертизы не согласен в части определения величины рыночной стоимости земельного участка.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных административного ответчика и заинтересованного лица не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей административных истца и ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных административных исковых требований по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 31 декабря 2002 г. между Московским земельным комитетом и административным истцом заключен договор долгосрочной аренды земельного участка за №М-02-019396, по условиям которого, с учетом приложений №1, №2, №3, обществу предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административно-хозяйственного здания земельный участок площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95, расположенный по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3. Договор заключен сроком на 49 лет. Размер ежегодной арендной платы за предоставленный земельный участок исчисляется исходя из ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости данного земельного участка (л.д.21-32 том 1).

Таким образом, административный истец является арендатором земельного участка площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95, расположенный по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3, находящегося в собственности города Москвы, и плательщиком арендной платы за предоставленный земельный участок по договору долгосрочной аренды земельного участка от 31 декабря 2002 г. за №М-02-019396. При этом по условиям договора аренды размер арендной платы за предоставленный земельный участок исчисляется в процентном соотношении от кадастровой стоимости данного земельного участка.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. 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.

Положения пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ предусматривают, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная



общества с
чев Н.Н.,
е исковые
тративном
вы и
Лисицкий
явленных
ртизы не
службы
ванного
стровая
фии» в
ебного
асти 4
ителей
ствует
чика,
а и
ении
жду
вор
р, с
ях
ый
ый
т.
ся
о
а
)

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. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Согласно пункту 6 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 (в редакции приказа Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. №388), под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Из приведенных норм права следует, что кадастровая стоимость спорного земельного участка установлена постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» методом массовой оценки. Поскольку административный истец является арендатором указанного земельного участка и оплачивает арендную плату, исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, его права и законные интересы напрямую затрагиваются установленной кадастровой стоимостью земельного участка методом массовой оценки.



При этом суд считает необоснованными доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы о том, что, оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, административный истец фактически оспаривает потенциальную цену продажи данного земельного участка и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды.

Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения (определения размера земельного налога) и определения платы за использование земли (в том числе, определения размера арендной платы), а не определения цены продажи земельного участка.

Установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости влечет изменение размера арендной платы, а не изменение условий заключенного сторонами договора аренды земельного участка. Условиями договора аренды установлен лишь порядок определения размера арендной платы, а не конкретный фиксированный размер арендной платы за земельный участок. По условиям договора аренды, размер арендной платы зависит от кадастровой стоимости земельного участка, установленной на соответствующий период.

В соответствии с абзацем первым статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №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.



На основании изложенного и в силу абзаца первого статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ административный истец, будучи арендатором земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, оплачивающим арендную плату исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости данного земельного участка, путем обращения в суд и комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости указанного земельного участка.

При этом суд учитывает, что установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости направлено на защиту интересов общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика», как арендатора земельного

участка, от недостоверной, экономически необоснованной базы для определения арендной платы за предоставленный земельный участок.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

При этом согласно статье 24.19 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных статьёй 24.19 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьёй.

Из содержания приведенных норм права следует, что датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в абзаце 1 статьи 24.19 названного Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекших за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьёй.

По сведениям кадастрового паспорта от 29 февраля 2016 г. на государственный кадастровый учет земельный участок общей площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95 поставлен 1 января 2007 г. Однако 24 ноября 2015 г. в государственный кадастр недвижимости внесены изменения сведений о земельном участке, вследствие этого по результатам государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП, кадастровая стоимость спорного земельного участка установлена по состоянию на 24 ноября 2015 г. в размере 204415130 руб. 70 коп., что также подтверждается кадастровой справкой (л.д.19 том 1). При таких обстоятельствах датой определения кадастровой стоимости спорного земельного участка является 24 ноября 2015 г.

Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости земельного участка и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 19 апреля 2016 г. заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 10 мая 2016 г. №51-2754/2016 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д.33-35 том 1).

Положения статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ предусматривают, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. 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.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» в суд с настоящим административным иском о признании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден.

Доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» права на обращение в суд с настоящим административным иском основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования административного истца об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки 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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества по состоянию на 24 ноября 2015 г. При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного земельного участка, административный истец представил суду отчет об оценке объекта недвижимости от 9 марта 2016 г. за №ГилбертИнвест-044/16, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», согласно данному отчету рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г. составляет 80165932 руб. (л.д.36-174 том 1). На указанный отчет получено положительное экспертное заключение некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «СВОД» от 6 апреля 2016 г. №788/С-16 (л.д.175-191 том 1).

В ходе рассмотрения дела административный ответчик Правительство Москвы и заинтересованное лицо Департамент городского имущества города Москвы предоставили

суду письменные возражения на заявленные административные иски, в которых указали на несоответствие предоставленного административным истцом отчета об оценке объекта недвижимости требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Вследствие этого представитель административного истца заявил ходатайство о назначении по делу оценочной судебной экспертизы. При таких обстоятельствах и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением Московского городского суда от 27 июня 2016 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» (л.д.252-253 том 1).

По заключению оценочной судебной экспертизы от 29 июля 2016 г. за №2016-01/381, проведенному экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В.:

- отчет об оценке объекта недвижимости от 9 марта 2016 г. за №ГилбертИнвест-044/16, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость земельного участка площадью общей площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3, по состоянию на 24 ноября 2015 г. составляет 98603000 руб. (л.д.3-127 том 2).

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, общество с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 24 ноября 2015 г. в размере 98603000 руб.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Лисицкий Д.И. в судебном заседании не оспаривал вывод эксперта в части несоответствия предоставленного административным истцом отчета оценщика требованиям законодательства об оценочной деятельности. Однако выразил своё несогласие с выводом оценочной судебной экспертизы относительно определения величины рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г., указывая на его необоснованность. При этом административные ответчики и их представители не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства, в том числе требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы административные ответчики суду не заявили. Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о

величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от 29 июля 2016 г. за №2016-01/381, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта 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 величине рыночной стоимости оцениваемого земельного участка основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Из содержания оценочной судебной экспертизы усматривается, что экспертом непосредственно производился осмотр объекта исследования, в заключении приведены основные количественные и качественные характеристики объекта исследования, а также характеристики объектов, расположенных на исследуемом земельном участке (л.д.19-24 том 2). Расчет рыночной стоимости объекта исследования производился экспертом с использованием двух подходов сравнительного и доходного, который наглядно приведен в заключении экспертизы. На основании полученных результатов в рамках двух подходов сравнительного и доходного экспертом определено итоговое значение величины рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г. в размере 98603000 руб.

Оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объекта оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы от 29 июля 2016 г. за №2016-01/381 соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является оценщиком, в 2009 г. окончил Международную академию оценки и консалтинга г.Москвы присуждена квалификация «Экономист» по специальности «Финансы и кредит», что подтверждается дипломом ВСА 0933709 от 3 июля 2009 г., регистрационный номер 309; в период с 16 апреля 2013 г. по 20 мая 2013 г. прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность», подтверждается свидетельством о повышении квалификации регистрационный номер 0179; имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом к оценке эксперту СРО №000499-001 от 31 мая 2016 г.; является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» и включен в реестр оценщиков 21 марта 2011 г. за регистрационным номером 1073.77, что подтверждается свидетельством от 21 марта 2011 г. №01073; работает в обществе с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса», стаж работы в оценочной деятельности - 6 лет; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована (л.д.5, 123-127 том 2).

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 29 июля 2016 г. за №2016-01/381 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 9 марта 2016 г. за №ГилбертИнвест-044/16, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г. в размере 98603000 руб., и положить в основу судебного

решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требования административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3, в размере его рыночной стоимости, равной 98603000 руб. и определенной по состоянию на 24 ноября 2015 г., являются законными и подлежат удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, 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.

Поскольку датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве является 19 апреля 2016 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость земельного участка для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2016 года, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости земельного участка 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 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что административный истец не оплатил услуги эксперта за проведение оценочной судебной экспертизы в размере 100000 руб. по счету 381 от 30 июня 2016 г.

Разрешая вопрос о возмещении расходов на оплату услуг эксперта, суд учитывает положения части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ, согласно которым бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г., возложено законом на административного истца.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 29 июля 2016 г. за №2016-01/381 предоставленный административным истцом отчет об оценке от 9 марта 2016 г. за №ГилбертИнвест-044/16, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», признан несоответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г. определена в размере 98603000 руб. Указанные выводы эксперта приняты судом в качестве надлежащего доказательства по административному делу и положены в основу решения суда. При таких обстоятельствах в ходе рассмотрения дела судом не подтвердилась величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г. в размере 80165932 руб., об установлении которой изначально заявлял административный истец, что и явилось основанием для изменения им размера требований, путем подачи дополнительного (уточненного) административного искового заявления об установлении кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 24 ноября 2015 г. в размере его рыночной стоимости равной 98603000 руб. и определенной в заключении судебной экспертизы.

С учетом изложенного и на основании части 3 статьи 108 и статьи 111 Кодекса административного судопроизводства РФ суд считает необходимым взыскать с административного истца в пользу экспертной организации расходы по оплате услуг эксперта в размере 100000 руб.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 24 ноября 2015 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95, вид разрешенного использования: для эксплуатации административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3, в размере его рыночной стоимости, равной 98603000 (девятьсот восемь миллионов шестьсот три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 24 ноября 2015 г.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 19 апреля 2016 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0023016:95 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2016 г. и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 2937 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0023016:95 по адресу: г.Москва, 1-я Мытищинская ул., вл.3, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специальная автоматика» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» расходы по оплате услуг эксперта в размере 100000 (сто тысяч) руб.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского
городского суда

Н.Ю. Севастьянова

Мотивированное решение суда изготовлено 17 августа 2016 г.

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«26» августа 2016 года
Подлинный документ хранится в деле
№ 30-09-00016-16-0001, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«04» 17 2016 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«17» августа 2016 года