

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 декабря 2017 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Полығы В.А.,
при секретаре Давтян М.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску Дачного потребительского кооператива «Троицкая
Слобода» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости
земельных участков,

УСТАНОВИЛ:

Дачный потребительский кооператив «Троицкая Слобода»
(сокращенное наименование – ДПК «Троицкая Слобода») обратилось в
Московский городской суд с административным иском заявлением о
пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных
участков с кадастровыми номерами 50:26:190808:09, 50:26:190808:10,
50:26:190808:11, 50:26:190808:12, 50:26:190808:13, 50:26:190808:14,
50:26:190808:15, 50:26:190808:16, 50:26:190808:25, 50:26:190808:26.

В административном исковом заявлении кооператив просит установить
кадастровую стоимость земельных участков в размере, равном их рыночной
стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной
ООО «Гилберт Инвест», по состоянию на 1 января 2016 года в размере
44 546 787 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером
50:26:190808:09, в размере 13 202 108 рублей в отношении земельного
участка с кадастровым номером 50:26:190808:10, в размере 43 487 311 рублей
в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:11, в
размере 43 487 311 рублей в отношении земельного участка с кадастровым
номером 50:26:190808:12, в размере 44 546 787 рублей в отношении
земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:13, в размере
44 546 787 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером
50:26:190808:14, в размере 44 546 787 рублей в отношении земельного
участка с кадастровым номером 50:26:190808:15, в размере 43 487 311 рублей
в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:16, в
размере 7 311 616 рублей в отношении земельного участка с кадастровым
номером 50:26:190808:25, в размере 11 375 468 рублей в отношении
земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:26.

В обоснование заявленных требований административный истец указал
на то, что является собственником земельных участков с кадастровыми
номерами 50:26:190808:09, 50:26:190808:10, 50:26:190808:11,
50:26:190808:12, 50:26:190808:13, 50:26:190808:14, 50:26:190808:15,
50:26:190808:16, 50:26:190808:25, 50:26:190808:26, кадастровая стоимость

которых по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года установлена в размере 65 294 700 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:09, в размере 21 669 400 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:10, в размере 66 119 400 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:11, в размере 65 742 900 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:12, в размере 67 697 700 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:13, в размере 68 296 200 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:14, в размере 67 061 400 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:15, в размере 65 543 100 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:16, в размере 11 792 576 рублей 64 копеек в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:25, в размере 22 211 204 рублей 21 копейки в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:26.

Поскольку административный истец является собственником земельных участков, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества их рыночной стоимости нарушает права заявителя как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представитель ДПК «Троицкая Слобода» по доверенности Селиверстов И.В. в судебном заседании представил письменное ходатайство об уточнении заявленных требований, в котором просил установить кадастровую стоимость спорных объектов в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Мясников И.И. в судебном заседании полагал, что основания для пересмотра кадастровой стоимости земельных участков отсутствуют.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

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

Судом установлено, что административный истец является собственником участков с кадастровыми номерами 50:26:190808:09, 50:26:190808:10, 50:26:190808:11, 50:26:190808:12, 50:26:190808:13, 50:26:190808:14, 50:26:190808:15, 50:26:190808:16, 50:26:190808:25, 50:26:190808:26, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права (т. 1, л.д. 16-25).

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января 2016 года составила 65 294 700 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:09, 21 669 400 рублей – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:10, 66 119 400 рублей – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:11, 65 742 900 рублей – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:12, 67 697 700 рублей – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:13, 68 296 200 рублей – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:14, 67 061 400 рублей – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:15, 65 543 100 рублей – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:16, 11 792 576 рублей 64 копейки – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:25, 22 211 204 рублей 21 копейка – в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:26 (выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости – т. 1, л.д. 26-35).

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.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимого имущества влияют на права и обязанности ДПК «Троицкая Слобода» как собственника поименованных объектов.

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.

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 спорных объектов недвижимого имущества и 24 июля 2017 года обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

10 августа 2017 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, № 51-16342/2017 административному истцу было отказано в удовлетворении заявлений о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости земельных участков (т. 1, л.д. 36-42), в связи с чем ДПК «Троицкая Слобода» обратился в суд с настоящим административным иском.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

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

ДПК «Троицкая Слобода» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков представил в суд ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет от 26 июня 2017 года № ГилбертИнвест-084/17 (т. 1, л.д. 43-236), подготовленный по заданию заявителя ООО «Гилберт Инвест», в котором по состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:09 определена в размере 44 546 787 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:10 – в размере 13 202 108 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:11 – в размере 43 487 311 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:12 – в размере 43 487 311 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:13 – в размере 44 546 787 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:14 – в размере 44 546 787 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:15 – в размере 44 546 787 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:16 – в размере 43 487 311 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:25 – в размере 7 311 616 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:26 – в размере 11 375 468 рублей.

Административным ответчиком также представлено положительное экспертное заключение на указанный отчет, выполненное Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (т. 1, л.д. 237-255).

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

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству административного ответчика была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:09 по состоянию на 1 января 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 45 264 715 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:10 – 17 577 552 рубля, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:11 – 45 264 715 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:12 – 45 264 715 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:13 – 45 264 715 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:14 – 45 264 715 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:15 – 45 264 715 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:16 – 45 264 715 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:25 – 10 353 876 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:26 – 17 663 682 рубля.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных объектов, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Гилберт Инвест», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов 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 экспертного заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельных участков

рас

в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Гилберт Инвест», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд исходит из того, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2016 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ДПК «Троицкая Слобода» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорного объекта. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 50:26:190808:09, 50:26:190808:10, 50:26:190808:11, 50:26:190808:12, 50:26:190808:13, 50:26:190808:14, 50:26:190808:15, 50:26:190808:16, 50:26:190808:25, 50:26:190808:26 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2016 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных объектов.

С учетом того, что административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 24 июля 2017 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2017 года.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:09 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 45 264 715 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:10 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 17 577 552 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:11 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 45 264 715 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:12 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 45 264 715 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:13 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 45 264 715 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:14 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 45 264 715 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:15 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 45 264 715 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:16 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 45 264 715 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:25 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 10 353 876 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:190808:26 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 17 663 682 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 24 июля 2017 года. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных

законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

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

подпись

В.А. Польша

Московский городской суд
Вступило в законную силу
« 18 » 08 20 11 года
Подлинный документ подшит в дело № 37-1004/11, находящемся в Московском городском суде.
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
« 18 » 08 20 11 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
« 18 » 08 20 11 года