

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 декабря 2017 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-1201/2017 по административному исковому заявлению Шувалова Вячеслава Александровича и Мкртчян Артура Лерники 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 1 января 2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Шувалов В.А. и Мкртчян А.Л. обратились 10 июля 2017 г. в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 1126 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0009001:40 по адресу: г.Москва, ул.Суздальская, вл.12Б, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 19552461 руб.

Требования мотивированы тем, что административные истцы являются арендаторами указанного земельного участка и не согласны с его кадастровой стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считают её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости земельного участка, чем нарушаются права и затрагиваются их интересы, как плательщиков арендной платы, исчисляемой в процентном соотношении от кадастровой стоимости. В подтверждение заявленной рыночной стоимости земельного участка предоставлен отчет об оценке от 28 апреля 2017 года №ГилбертИнвест-49/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест». Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 22 июня 2017 г. №51-11078/2017 административным истцам отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

В ходе рассмотрения дела административные истцы Шувалов В.А. и Мкртчян А.Л. подали дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просят установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 1126 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0009001:40 по адресу: г.Москва, ул.Суздальская, вл.12Б, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 26888000 руб.

В судебное заседание представитель административных истцов Шувалова В.А. и Мкртчян А.Л. – Балакирев А.И., действующий по доверенности, поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении к нему.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Моисеев А.И., действующий по доверенности, возражал против удовлетворения заявленных административных исковых требований по основаниям, приведенным в письменном отзыве.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и заинтересованного лица ФГБУ «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 извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных лиц, участвующих в деле, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей административных истцов, 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, административные истцы являются арендаторами спорного земельного участка площадью 1126 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0009001:40 по адресу: г.Москва, ул.Суздальская, вл.12Б, на основании договора аренды земельного участка от 29 октября 2007 г. №М-03-030106, с учетом дополнительного соглашения к нему от 16 ноября 2016 г. (л.д.12-39 том 1). При этом размер арендной платы исчисляется в процентном отношении от кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии со статьёй 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 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 29 ноября 2016 г. №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» методом массовой оценки. Поскольку административные истцы являются арендаторами указанного земельного участка и оплачивают арендную плату, исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, их права и законные интересы напрямую затрагиваются установленной кадастровой стоимостью земельного участка.

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, административные истцы фактически оспаривают 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 физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

На основании изложенного и в силу абзаца первого статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ административные истцы вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости данного земельного участка. При этом суд учитывает, что установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости направлено на защиту интересов административных истцов, как арендаторов земельного участка, от недостоверной, экономически необоснованной базы для определения арендной платы за предоставленный земельный участок.

По результатам государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №791-ПП, кадастровая стоимость спорного земельного участка установлена по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 43856799 руб. 20 коп. Административные истцы не согласились с результатами определения кадастровой стоимости земельного участка и оспорили их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 31 мая 2017 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 22 июня 2017 г. №51-11078/2017 административным истцам отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д.41-43 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 административных истцов в суд с настоящим административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года, является законным.

Разрешая заявленные требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., 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.

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.

Из приведенных норм права юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 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, административные истцы представили суду отчет об оценке от 28 апреля 2017 года №ГилбертИнвест-49/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», согласно данному отчету рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 19552461 руб. (л.д.44-170 том 1).

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного ответчика и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением суда от 23 августа 2017 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза. По заключению оценочной судебной экспертизы от 27 ноября 2017 года №72/2017/Э, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Независимая оценочная компания «ПРОФИТ ЛАЙН» Захаровым А.В.:

- отчет об оценке от 28 апреля 2017 г. №ГилбертИнвест-49/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 1126 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0009001:40 по адресу: г.Москва, ул.Суздальская, вл.12Б, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 26888000 руб. (л.д.4-124 том 2).

Административные истцы согласились с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считают их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его

рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, административные истцы подали дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просят установить кадастровую стоимость спорного земельного участка, равной его рыночной стоимости в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Моисеев А.И. в судебном заседании не оспаривал вывод оценочной судебной экспертизы о том, что предоставленный отчет оценщика не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, однако не согласился с выводом оценочной судебной экспертизы о величине рыночной стоимости спорного земельного участка, считает правильной кадастровую стоимость. При этом административные ответчики, заинтересованные лица и их представители не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства. 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 27 ноября 2017 г. №72/2017/Э, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Независимая оценочная компания «ПРОФИТ ЛАЙН» Захаровым А.В., соответствует 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 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.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждаются приложенными к заключению документами, в частности эксперт имеет высшее образование, прошел профессиональную переподготовку по специализации «Судебная экспертиза по оценке стоимости недвижимого имущества и земельных участков», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке ПП-I №003128 от 20 декабря 2007 г.; эксперт является членом некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Экспертный совет», регистрационный номер 0011 от 10 октября 2010 г.; гражданская ответственность застрахована; эксперт имеет стаж работы в оценочной деятельности 21 год, работает

экспертом-оценщиком в обществе с ограниченной ответственностью «Независимая оценочная компания «ПРОФИТ ЛАЙН».

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 27 ноября 2017 г. №72/2017/Э в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 28 апреля 2017 г. №ГилбертИнвест-49/17, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест», требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 26888000 руб. и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требование административных истцов об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 1126 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0009001:40 по адресу: г.Москва, ул.Суздальская, вл.12Б, в размере его рыночной стоимости, равной 26888000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г., является законным и подлежит удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Датой обращения административных истцов 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 31 мая 2017 г. Следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость земельного участка в размере рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Разрешая ходатайство эксперта о возмещении расходов на оплату его услуг в размере 60000 руб., 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 1 января 2016 г., возложено законом на административных истцов.

По заключению оценочной судебной экспертизы предоставленный административными истцами отчет об оценке от 28 апреля 2017 г. №ГилбертИнвест-49/17 признан несоответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. определена в другом размере. Административные истцы согласились с выводами оценочной судебной экспертизы, что и явилось основанием для подачи ими дополнительного административного искового заявления, в котором административные истцы просили уже

установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определенной экспертом.

Таким образом, заключением эксперта нашли свое подтверждение доводы административного ответчика и заинтересованного лица о несоответствии отчета оценщика требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки и о недостоверности заявленной административными истцами величины рыночной стоимости спорного земельного участка.

Поскольку бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости земельного участка, возложено законом на административных истцов, заключение судебной экспертизы принято судом в качестве надлежащего доказательства, в том числе подтверждающего величину рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г., установленная судом кадастровая стоимость, в размере рыночной, не свидетельствует о недостоверности кадастровой стоимости земельного участка, суд считает необходимым взыскать с административных истцов расходы на оплату услуг эксперта в размере по 30000 руб. с каждого на основании части 3 статьи 108, статьи 111, части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ.

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Шувалова Вячеслава Александровича и Мкртчян Артура Лерники об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 1126 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0009001:40 по адресу: г.Москва, ул.Суздальская, вл.12Б, в размере её рыночной стоимости, равной 26888000 (двадцать шесть миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 г.

Датой обращения Шувалова Вячеслава Александровича и Мкртчян Артура Лерники с заявлением в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 31 мая 2017 г.

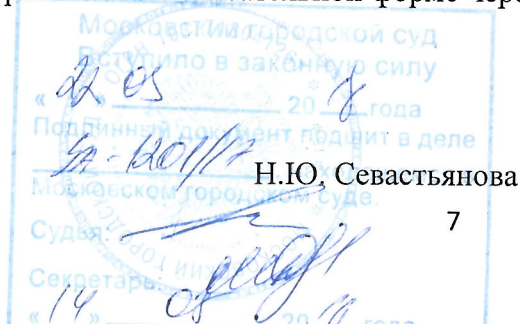
Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0009001:40 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 г. и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0009001:40 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взыскать с Шувалова Вячеслава Александровича и Мкртчян Артура Лерники в пользу общества с ограниченной ответственностью «Независимая оценочная компания «ПРОФИТ ЛАЙН» расходы на оплату услуг эксперта по 30000 (тридцать тысяч) руб. с каждого.

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 _____ подпись



МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ АДМИНИСТРАЦИИ
ПРОНУМЕРОВАНО И СКАНАРИ
ПЕЧАТЬЮ _____
ПОДПИСЬ _____

