

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 апреля 2017 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 ООО «Европарк» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Европарк» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 567 кв.м с кадастровым номером 77:08:0007008:33, расположенного по адресу г. Москва, Врачебный проезд, вл. 8, равной его рыночной стоимости.

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 Лаврухин М.Б. заявленные требования уточнил. Просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0007008:33 по состоянию на 01 января 2014 г. по результатам судебной экспертизы в размере 20 351 000 руб.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Лисицкий Д.И. 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, филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, 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, 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 567 кв.м с кадастровым номером 77:08:0007008:33, расположенный по адресу г. Москва, Врачебный проезд, вл. 8, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (том 1 л.д. 13).

69
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» утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 28 947 703,05 руб., что подтверждается кадастровой справкой (том 1 л.д. 12).

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 «Европарк» 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 Комиссию по 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 27 декабря 2016 года ООО «Европарк» было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 14-16), в связи с чем общество обратилось 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. 70

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 «Европарк» 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 № ГилбертИнвест-243/16 от 06 декабря 2016 года, составленный ООО «ГилбертИнвест», об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 567 кв.м с кадастровым номером 77:08:0007008:33, расположенного по адресу г. Москва, Врачебный проезд, вл. 8 (том 1 л.д. 21-145), положительное экспертное заключение НП СРО «СВОД» № 3846/С-16 от 09 декабря 2016 года на данный отчет (т. 1, л.д. 146-162).

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 возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности, в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности определением Московского городского суда от 09 марта 2017 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет № ГилбертИнвест-243/16 от 06 декабря 2016 года, составленный ООО «ГилбертИнвест», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка площадью 567 кв.м с кадастровым номером 77:08:0007008:33, расположенного по адресу г. Москва, Врачебный проезд, вл. 8, по состоянию на 01 января 2014 года составляет 20 351 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка № ГилбертИнвест-243/16 от 06 декабря 2016 года, суд находит, что в ходе разбирательства 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. 6-13 заключения). 71

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 земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «ГилбертИнвест», а по результатам судебной экспертизы.

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 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 все необходимые сведения

72
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 сегмента 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 итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда 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 распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, административными ответчиками не представлено.

О повторной экспертизе стороны суд не просили, соответствующим ходатайств не заявляли. 73

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 итоговой 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 567 кв.м с кадастровым номером 77:08:0007008:33, расположенного по адресу г. Москва, Врачебный проезд, вл. 8, должна быть установлена в размере его рыночной стоимости, равной 20 351 000 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 15 декабря 2016 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 2016 года.

При этом датой обращения общества с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 15 декабря 2016 года.

Поскольку Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 N 791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г." утверждена кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г., названное постановление применяется с 1 января 2017 г., установленная настоящим решение кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0007008:33 по состоянию на 01 января 2014 года действует для целей, предусмотренных законодательством, на период с 1 января 2016 г. и до 31 декабря 2016 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего ⁷⁴ решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Разрешая ходатайство ООО «Бюро оценки бизнеса» об оплате судебной экспертизы, суд исходит из следующего.

В соответствии с требованиями статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса (обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой), лежит на административном истце.

По результатам проведенной судебной экспертизы фактически подтвердилась обоснованность возражений административных ответчиков против определенной в отчете рыночной стоимости спорного земельного участка, в связи с чем заявленные административным истцом требования (об установлении кадастровой стоимости в размере, определенном по результатам оценки, проведенной ООО «ГилбертИнвест») расцениваются как необоснованные, что подтверждается выводами проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, установившей иную рыночную стоимость объекта недвижимости.

Таким образом, услуги по составлению экспертного заключения оказаны с целью проверки достоверности доказательств, представленных административным истцом в обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

При таких обстоятельствах и поскольку разрешение дела об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости направлено на определение экономически обоснованной стоимости объекта оценки и не предполагает опровержение достоверности кадастровой стоимости, а также наличие спора о праве заявителя на пересмотр кадастровой стоимости, суд приходит к выводу о том, что судебные расходы, понесенные по таким делам, относятся на заявителя.

Позиция суда согласуется с разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации, содержащимися в пункте 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости".

Кроме того, не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком, административным ответчиком (п. 19 постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 N 1).

В силу предписаний ч. 3 ст. 108 КАС РФ эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

Принимая во внимание, что по результатам проведенной судебной экспертизы подтвердилась обоснованность сомнений против определенной в отчете рыночной стоимости спорного объекта, поскольку не установлено, что удовлетворение требований обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца административными ответчиками, учитывая, что услуги по

составлено экспертного заключения оказаны с целью проверки достоверности доказательств, представленных административным истцом в обоснование своих требований об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, а также исходя из того, что до настоящего момента проведение экспертного исследования, положенного в основу решения суда, не оплачено, суд взыскивает с административного истца расходы по оплате судебной оценочной экспертизы, проведенной ООО «Бюро оценки бизнеса», в сумме 150 000 рублей (счет на оплату № 151 от 04 апреля 2017 года).

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 567 кв.м с кадастровым номером 77:08:0007008:33, расположенного по адресу г. Москва, Врачебный проезд, вл. 8, равной 20 351 000 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2014 года на период с 01 января 2016 г. и до 31 декабря 2016 года.

Датой обращения с заявлением считать 15 декабря 2016 года.

Взыскать с общества с ООО «Европарк» в пользу ООО «Бюро оценки бизнеса» в счет оплаты судебной экспертизы 150 000 рублей (счет на оплату № 151 от 04 апреля 2017 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
«19» март 20 17 года
Подлинный документ подшит в деле
42-368/17, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«21» август 20 17 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья:
Секретарь:
«21» август 20 17 года

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и скреплено
печатью 38 листов

подпись _____

