

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

7 мая 2018 года

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

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 ООО «Бизнес-Отель МИРИДА» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Бизнес-Отель МИРИДА» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002003:23.

В административном исковом заявлении общество просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Беркшир Адвайзори Групп», по состоянию на 28 марта 2016 года, а именно в размере 264 098 208 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002003:23, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 28 марта 2016 года определена в размере 383 502 387 рублей 12 копеек.

Поскольку общество является арендатором указанного земельного участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель ООО «Бизнес-Отель МИРИДА» в судебном заседании требования в части установления размера кадастровой стоимости земельного участка уточнил, просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы, а именно в размере 274 605 000 рублей.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Агафонова С.С. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

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 ООО «Бизнес-Отель МИРИДА», представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Бизнес-Отель МИРИДА» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002003:23, что подтверждается представленным в материалы дела договором аренды № М-05-024942 от 14 июля 2005 года (включая дополнительные соглашения от 11 ноября 2008 года, от 10 января 2017 года) (т. 1, л.д. 10-33).

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за земельный участок производится в процентах от его кадастровой стоимости.

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.

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002003:23 по состоянию на 28 марта 2016 года определена в размере 383 502 387 рублей 12 копеек.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ООО «Бизнес-Отель МИРИДА» как плательщика арендных платежей, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 28 марта 2016 года.

Судом также установлено, что административный 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 14 декабря 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.

28 декабря 2017 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, № 51-337520/2017 административному истцу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышепоименованной кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 35-37), в связи с чем ООО «Бизнес-Отель МИРИДА» 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.

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 «Бизнес-Отель МИРИДА» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен ранее направленный в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет № 111-2017 от 7 ноября 2017, подготовленный по заданию заявителя ООО «Беркшир Адвайзори Групп», в котором рыночная стоимость объекта оценки была определена в размере 264 098 208 рублей (т. 1, л.д. 38-249).

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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002003:23 по состоянию на 28 марта 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 274 605 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Беркшир Адвайзори Групп», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости земельного участка. 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.

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 «Беркшир Адвайзори Групп», 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 объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте 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 объекта оценки по состоянию на 28 марта 2016 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд учитывает, 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 оцениваемого земельного участка 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 (т. 1, л.д. 273-278) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО «Бизнес-Отель МИРИДА» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. 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.

Учитывая, что право на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной предоставлено административному истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002003:23 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 28 марта 2016 года, а именно в размере 274 605 000 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. С учетом того, что административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 14 декабря 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 77:05:0002003:23 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 28 марта 2016 года, в размере 274 605 000 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 14 декабря 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.

Вступило в законную силу  
Судья *В.А. Поляга* 20 18 года  
Московского городского суда  
находящемся в  
Московском городском суде  
Судья:  
Секретарь:  
20 18 года

подпись

В.А. Поляга  
Судья  
Секретарь  
20 18 года