

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

27 апреля 2018 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Быковской Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3А-1473/2018 по административному исковому заявлению ООО
«Стройпроект» об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным иском заявлением, в котором просил, с учетом уточнений, установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:108 по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Летово, уч. 19/1 равной рыночной стоимости в размере 1 608 815 399 руб. В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником земельного участка и плательщиком земельного налога, налоговая база по которому исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:108 утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП в размере 2 275 153 920 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Гилберт Инвест» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка. Согласно отчету об оценке № ГИ-210-105-214/17 от 25.12.2017 г. по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость земельного участка составила 1 389 472 593 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 25.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объекта по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений. Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 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.

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается, в том числе, для целей налогообложения (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктами 2 и 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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.

Судом установлено, что административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:108 по адресу: Москва, п. Сосенское, вблизи д. Летово, уч. 19/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

По итогам государственной кадастровой оценки постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 791-ПП кадастровая стоимость в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:108 утверждена в размере 2 275 153 920 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Гилберт Инвест» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка. Согласно отчету об оценке № ГИ-210-105-214/17 от 25.12.2017 г. по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость земельного участка составила 1 389 472 593 руб.

Решением Комиссии от 25.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено в связи с несоответствием отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Представитель административных ответчиков, в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 12 марта 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгруп».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка по результатам судебной экспертизы определена в размере 1 608 815 399 рублей.

Рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016 г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объекта согласно выписке о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец согласился с заключением эксперта.

О назначении повторной, дополнительной экспертизы стороны не просили.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражений относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизе либо неверном применении методов или методик экспертизы административными ответчиками не представлено.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также подлежат отклонению и доводы административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований 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 учетом изложенного, принимая во внимание, что административный истец уточнил искимые требования, предлагая определить кадастровую стоимость по результатам судебной экспертизы, и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость объекта должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 28 декабря 2017 года.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 28 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ 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 - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или 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 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Летово, уч. 19/1 в размере 1 608 815 399 руб. на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 декабря 2017 года. Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 28 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ 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 - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или 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 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Летово, уч. 19/1 в размере 1 608 815 399 руб. на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 декабря 2017 года. Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости

МОС
ГОРО
пронумерова
печатью _____
подпись _____

соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше объекта 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

И.С. Баталова

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«04» 07 2018 года
Подлинный документ подшит в деле
№ 147/2018, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
«1» 08 2018 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья _____
Секретарь _____
«1» 08 2018 года

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success