

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

8 июня 2018 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-1597/2018 по административному исковому заявлению акционерного общества «Торговый дом «Автомобили» 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:

Акционерное общество «Торговый дом «Автомобили» обратилось 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 17791 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0001018:159 по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, вл.32, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 487750603 руб.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором земельного участка и не согласен с его кадастровой стоимостью по состоянию на 1 января 2016 г., считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости земельного участка, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы. В подтверждение заявленной рыночной стоимости земельного участка предоставлен отчет об оценке от 18 декабря 2017 г. №АО-762-104-361/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка». Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 17 января 2018 г. №51-4929/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости. С учетом изложенного административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец акционерное общество «Торговый дом «Автомобили» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 17791 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0001018:159 по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, вл.32, в размере его рыночной стоимости, равной 490155000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

В судебном заседании представитель административного истца акционерного общества «Торговый дом «Автомобили» - Балакирев А.И., действующий по доверенности, поддержал уточненные административные искивые требования и просила их удовлетворить.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Апрелов С.А., действующий по доверенности, возражал против удовлетворения административных искивых требований, считает правильной кадастровую стоимость объекта недвижимости.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «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 надлежаще извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных административного ответчика и заинтересованного лица не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Выслушав объяснения представителей административных истца, ответчика и заинтересованного лица, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом, административный истец является арендатором спорного земельного участка площадью 17791 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0001018:159 по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, вл.32, на основании договора аренды земельного участка от 27 декабря 2001 г. №М-04-020341, с учетом дополнительных соглашений к нему. 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 административный истец является арендатором указанного земельного участка и оплачивает арендную плату, исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, его права и законные интересы напрямую затрагиваются установленной кадастровой стоимостью земельного участка.

При этом суд считает необоснованными доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что, оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, административный истец фактически оспаривает 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 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.

На основании изложенного и в силу абзаца первого статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ административный истец, будучи арендатором земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, оплачивающий арендную плату исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости данного земельного участка, путем обращения в суд и комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости указанного земельного участка. При этом суд учитывает, что установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости направлено на защиту интересов административного истца, как арендатора 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 779584006 руб. 91 коп. Административный истец не согласился с результатами определения кадастровой стоимости земельного участка и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 22 декабря 2017 года 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 17 января 2018 г. №51-4929/2018 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

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 административного истца в суд с настоящим административным иском является заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его

рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден.

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, утвержденные постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. №791-ПП, административный истец представил суду отчет об оценке от 18 декабря 2017 г. №АО-762-104-361/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка». В ходе рассмотрения дела по ходатайству административного истца и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением Московского городского суда от 13 марта 2018 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 20 апреля 2018 г. №2018-01/292, проведенной экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко А.В.:

- отчет об оценке от 18 декабря 2017 г. №АО-762-104-361/17, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 17791 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0001018:159 по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, вл.32, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 490155000 руб.

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого подал дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., как это определено в заключении эксперта.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Апрелов С.А. не согласился с определенным экспертом размером рыночной стоимости земельного участка, считает правильной кадастровую стоимость. При этом административные ответчики и заинтересованное лицо не предоставили суду конкретных замечаний на экспертное заключение, ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительное экспертизы 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 20 апреля 2018 г. №2018-01/292, подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» Михальченко 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 подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является оценщиком, имеет высшее экономическое образование, прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность», подтверждается свидетельством о повышении квалификации регистрационный номер 0179; имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом к оценке эксперту СРО №000499-001 от 31 мая 2016 г.; является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» и включен в реестр оценщиков 21 марта 2011 г. за регистрационным номером 1073.77, что подтверждается свидетельством от 21 марта 2011 г. №01073; работает в обществе с ограниченной

ответственностью «Бюро оценки бизнеса», стаж работы в оценочной деятельности - 8 лет; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована.

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 20 апреля 2018 г. №2018-01/292 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 18 декабря 2017 года №АО-762-104-361/17, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», 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 490155000 руб. и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы указанной оценочной судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах требование административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 17791 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0001018:159 по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, вл.32, в размере его рыночной стоимости, равной 490155000 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 административного истца 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 22 декабря 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».

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление акционерного общества «Торговый дом «Автомобили» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 17791 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0001018:159 по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, вл.32, в размере его рыночной стоимости, равной 490155000 (четыреста девяносто миллионов сто пятьдесят пять тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2016 года.

Датой обращения акционерного общества «Торговый дом «Автомобили» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 22 декабря 2017 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001018:159 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 объекта недвижимости, 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 77:04:0001018:159 в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

Н.Ю. Севастьянова



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«31 августа 2018» года
Подлинный документ подшит в деле
30-1597/18 находящемся в
Московском городском суде.
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«25 сентября 2018» года

Копия
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]
«25 сентября 2018» года



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



Howard Russia
Trust · Honesty · Success



МОС
ГОРО
пронумерован
печатью 4
подпись

