

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 мая 2019 года



г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С. при секретаре Комаровой Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-854/2019 по административному исковому заявлению ООО «БЦ ЛонгХэнд» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.9 стр.3, вл.11 с кадастровым номером 77:01:0004010:38 равной рыночной стоимости в размере 143 172 947 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является арендатором земельного участка, размер арендной платы исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Несоответствие внесенной в единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца.

Кадастровая стоимость земельного участка утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 285 398 779,38 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «Атлант Оценка» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка. Согласно отчету об оценке от 31.01.2019г. рыночная стоимость земельного участка, принадлежащего административному истцу на основании договора аренды, по состоянию на дату определения кадастровой стоимости составляет 143 172 947 руб.

Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца административные исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость земельного

участка в соответствии с результатами проведенной по делу судебной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений. Другие 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 со статьей 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон «О государственной кадастровой оценке») кадастровая стоимость представляет собой стоимость объекта недвижимости, определенную в порядке, предусмотренном данным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 закона.

В силу статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

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 административному истцу на основании договора аренды № М-01-011507 от 22.05.1998г. с учетом дополнительных соглашений принадлежит земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.9 стр.3, вл.11 с кадастровым номером 77:01:0004010:38. Приложением 1 к договору аренды размер арендной платы составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. Таким образом, административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости и вправе обращаться в суд с соответствующим административным иском.

Кадастровая стоимость земельного участка утверждена по состоянию на 01 января 2018 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов

недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» в размере 285 398 779,38 руб.

Оспаривая установленную в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Атлант Оценка». Согласно отчету об оценке от 31.01.2019г. рыночная стоимость земельного участка, принадлежащего административному истцу на основании договора аренды, по состоянию на дату определения кадастровой стоимости составляет 143 172 947 руб.

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

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года N 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 N 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 земельного участка и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости земельного участка и в целях устранения возникших сомнений по ходатайству административного истца определением Московского городского суда от 27 февраля 2019 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой по ходатайству представителя административного истца поручено экспертам ООО «Агентство Русспромоценка».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 5285-ЗЭ/2019 от 27 марта 2019 года, отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «Атлант Оценка» от 31.01.2019г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Данный вывод судебного эксперта стороны не оспаривали.

Рыночная стоимость земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.9 стр.3, вл.11 с кадастровым номером 77:01:0004010:38 определена экспертом в размере 166 290 000 руб.

Представитель административного истца в судебном заседании с результатами судебной экспертизы согласился, административные иски требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объекта недвижимости по результатам проведенной по делу экспертизы.

Представитель административного ответчика в судебном заседании с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения, на основании ст.83 КАС РФ заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы.

Судом от эксперта истребованы письменные пояснения. В направленных в адрес суда пояснениях эксперт убедительно и подробно ответил на возражения административного ответчика, письменные пояснения приобщены судом к материалам дела. Из представленных пояснений эксперта видно, что замечания административного ответчика к экспертному заключению не нашли своего подтверждения, в связи с чем судом отказано в удовлетворении ходатайства о назначении по делу повторной экспертизы. Предусмотренных ст.83 КАС РФ оснований для назначения повторной экспертизы в судебном заседании не установлено, само по себе несогласие стороны с определенной экспертом рыночной стоимостью объекта недвижимости не является основанием для назначения по делу повторной экспертизы.

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

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 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №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, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ). Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд – 08 февраля 2019г.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" 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. Таким образом, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.9 стр.3, вл.11 с кадастровым номером 77:01:0004010:38.

Руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд



РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл.9 стр.3, вл.11 с кадастровым номером 77:01:0004010:38 в размере 166 290 000 руб.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 08 февраля 2019 года. Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости 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

Мотивированное решение изготовлено 20 мая 2019 года



