

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

30 октября 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-4017/2019 по административному исковому заявлению ООО «Держава» об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов
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 земельных участков
в следующем размере:

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 по
адресу: г. Москва, пос. Сосенское, вблизи дер. Николо-Хованское равной
рыночной в размере 1 828 085 520 руб.;
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9736 по
адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское равной
рыночной в размере 569 957 504 руб.;
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9735 по
адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское равной
рыночной в размере 2 418 733 563 руб.;
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120316:16551 по
адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 108А равной рыночной в
размере 193 539 302 руб.;
- земельный участок с кадастровым номером 50:21:0140308:35 по адресу: г.
Москва, пос. Десеновское, район дер. Черепово, уч. 72 равной рыночной в
размере 191 813 422 руб.;
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11412 по
адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101В равной рыночной в
размере 825 904 359 руб.
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11413 по
адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101Б равной рыночной в
размере 365 540 886 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец
является собственником земельных участков и на основании ст.388 Налогового
кодекса РФ плательщиком земельного налога, налоговая база по которому на
основании ст.390 Налогового кодекса РФ исчисляется исходя из кадастровой
стоимости земельного участка. Несоответствие внесенной в единый

государственной реестр кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика земельного налога.

Кадастровая стоимость земельных участков 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 следующем размере:

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, вблизи дер. Николо-Хованское в размере 7 614 211 202,73 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9736 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское в размере 2 365 158 306 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9735 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское в размере 9 806 776 796 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120316:16551 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 108А в размере 790 813 070,58 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 50:21:0140308:35 по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, район дер. Черепово, уч. 72 в размере 605 051 076 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11412 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101В в размере 1 336 555 680,24 руб.

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11413 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101Б в размере 615 257 391,84 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «ГИЛБЕРТ ИНВЕСТ» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. Согласно отчету об оценке от 27.06.2019г. рыночная стоимость земельных участков на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном в административном иске при обращении в суд.

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

В судебном заседании представитель административного истца административные исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам проведенной судебной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании против удовлетворения иска возражал по доводам

письменных пояснений. Представитель Управления Росреестра по Москве представил письменные пояснения по делу.

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 праве собственности принадлежат следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, вблизи дер. Николо-Хованское
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9736 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9735 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120316:16551 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 108А
- земельный участок с кадастровым номером 50:21:0140308:35 по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, район дер. Черепово, уч. 72
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11412 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101В
- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11413 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101Б, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из единого государственного реестра недвижимости.

Актуальная кадастровая стоимость земельных участков 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.». С установленной кадастровой стоимостью земельных участков административный истец не согласен.

Административный истец в силу положений ст.388 Налогового кодекса РФ является плательщиком земельного налога и в отношении спорных объектов недвижимости обязан уплачивать налоговые платежи исходя из их кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости земельных участков влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога, в связи с чем он вправе обращаться с настоящим иском.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «ГИЛБЕРТ ИНВЕСТ» Согласно отчету об оценке от 27.06.2019г. рыночная стоимость объектов недвижимости на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном в административном иске при обращении в суд.

Представитель административного ответчика 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 № 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 отчетов на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости и в целях устранения возникших сомнений, по ходатайству представителя административного ответчика определением Московского городского суда от 23 июля 2019 года по настоящему делу

назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Карцеву П.В. в ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы №403/2019 от 02.09.2019г., отчет об оценке, представленный административным истцом и составленный ООО «ГИЛБЕРТ ИНВЕСТ» от 27.06.2019г., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны данный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость земельных участков по результатам судебной экспертизы определена следующим образом:

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, вблизи дер. Николо-Хованское в размере 3 577 883 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9736 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское в размере 1 255 169 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9735 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское в размере 4 604 709 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120316:16551 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 108А в размере 475 464 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 50:21:0140308:35 по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, район дер. Черепово, уч. 72 в размере 191 149 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11412 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101В в размере 973 982 000 руб.

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11413 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101Б в размере 469 332 000 руб.

Представитель административного истца с заключением судебной экспертизы согласился, административные иски требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объектов недвижимости по результатам судебной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании с заключением судебной экспертизы не согласился, представил письменные возражения, заявил ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы в порядке ст.83 КАС РФ. Представитель Управления Росреестра по Москве также представил возражения к заключению эксперта.

В судебном заседании допрошен эксперт Карцев П.В., проводивший экспертизу, в материалы дела экспертом представлены письменные пояснения по заданным сторонами вопросам. Из пояснений, данных экспертом в судебном заседании, следует, что замечания к экспертному заключению не нашли своего

подтверждения, в судебном заседании эксперт убедительно и подробно опроверг имеющиеся к экспертному заключению замечания, дал необходимые разъяснения своего заключения, его пояснения зафиксированы аудио-видео протоколом судебного заседания в соответствии с частью 4 статьи 205 КАС РФ.

Проанализировав представленные экспертом письменные пояснения, заслушав ответы эксперта на вопросы, суд приходит к выводу, что замечания сторон к экспертному заключению не являются обоснованными, не влияют на итоговую рыночную стоимость объекта недвижимости, в связи с чем, на основании ст.83 КАС РФ судом отказано в удовлетворении ходатайства представителя административного ответчика назначении по делу повторной экспертизы. Само по себе несогласие стороны с рыночной стоимостью объекта недвижимости, указанной в экспертном заключении, 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 объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов 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 объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их 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 объектов. Заключение судебной экспертизы подготовлено лицом, имеющим соответствующее образование и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости, 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, принимая во внимание, что административный истец уточнил искимые требования, предлагая определить кадастровую стоимость по судебной экспертизе, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость объектов недвижимости 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 – 01 июля 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 объектов недвижимости.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость земельных участков в следующем размере:

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, вблизи дер. Николо-Хованское в размере 3 577 883 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9736 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское в размере 1 255 169 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:9735 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, уч.12 вблизи дер. Николо-Хованское в размере 4 604 709 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120316:16551 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 108А в размере 475 464 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 50:21:0140308:35 по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, район дер. Черепово, уч. 72 в размере 191 149 000 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11412 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101В в размере 973 982 000 руб.

- земельный участок с кадастровым номером 77:17:0000000:11413 по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, з/у 101Б в размере 469 332 000 руб.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 01 июля 2019 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья

Московского городского суда

И.С. Баталова

Мотивированное решение изготовлено 08 ноября 2019 года



