

77OS0000-02-2022-014303-53

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

6 сентября 2023 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при ведении протокола секретарем Мельниковой И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-1447/2023 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость и ресурсы» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость и ресурсы» обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2021 года кадастровой стоимости в размере рыночной земельного участка общей площадью 12 812+/-40 кв.м с кадастровым номером 77:07:0014001:190, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, владение 1, в размере 191 500 000 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является арендатором вышеуказанного земельного участка, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке № АО-674/22, подготовленный ООО «Атлант Оценка».

От представителя административного истца поступило заявление об уточнении исковых требований.

От представителей Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, публично-правовой компании «Роскадастр», Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей» возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не поступило.

С учетом надлежащего извещения сторон по делу о времени и месте судебного разбирательства по делу, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав представителей явившихся сторон, исследовав письменные материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объектов недвижимости" с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. 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. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Размер арендной платы за указанные земельные участки может изменяться в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков без согласования с арендатором.

Следовательно, одним из оснований 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.

Исходя из того, что административный истец является арендатором земельного участка, арендная плата по которому исчисляется исходя из кадастровой стоимости, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Судом установлено, что административный истец является арендатором земельного участка общей площадью 12 812±40 кв.м с кадастровым номером 77:07:0014001:190, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, владение 1.

Распоряжением Правительства Москвы от 15 ноября 2021 года №51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2021 года».

Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 1 января 2021 года утверждена в размере 619 423 045 руб. 20 коп.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости в размере рыночной, административный истец представил в суд отчет об оценке №4680, подготовленный ООО «Независимый центр оценки и экспертиз».

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а в случае несоответствия вопрос по определению рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2021 года. Проведение экспертизы поручено Федеральному бюджетному учреждению Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке № АО-674/22, подготовленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

По состоянию на 1 января 2021 года рыночная стоимость указанного земельного участка определена в размере 469 359 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости земельного участка полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного подхода, отказ от затратного и доходного подходов обоснован.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объекта экспертизы, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы и ходатайства о назначении повторной экспертизы не заявлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость земельного участка, указанного выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

На основании положений статьи 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 14 июня 2022 года.

В соответствии с частью 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Судебные расходы согласно статье 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

В силу положений части 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

Статья 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относит расходы на оплату услуг представителей, а также суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

В силу статьи 112 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 г. N 20-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения "Российский сельскохозяйственный центр", возмещение судебных расходов

осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. При этом процессуальное законодательство исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования; данный вывод, в свою очередь, непосредственно связан с содержащимся в резолютивной части судебного решения выводом о том, подлежит ли иск удовлетворению, поскольку только удовлетворение судом требования подтверждает правомерность принудительной реализации его через суд и влечет восстановление нарушенных прав и свобод, что в силу статей 19 (часть 1) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации и приводит к необходимости возмещения судебных расходов.

Как указывается в вышеуказанном постановлении Конституционного Суда Российской Федерации возложение на самих налогоплательщиков бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

Вместе с тем при решении вопросов о распределении судебных расходов по указанной категории дел не исключается учет того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Принимая во внимание вышеприведенные требования закона и разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, суд исходит из того обстоятельства, что допущенное при утверждении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости ее расхождение с рыночной стоимостью в размере менее 30 процентов укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод административного истца как налогоплательщика, с учетом предполагаемой экономической выгоды, суд считает, что в данном случае расходы на оплату судебной оценочной экспертизы подлежат возложению на административного истца. Размер указанных расходов, по мнению суда, является разумным, соответствующим объему проведенной экспертом работы. Объективных доказательств, подтверждающих, что указанный размер расходов является завышенным, не представлено.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость и ресурсы» удовлетворить.

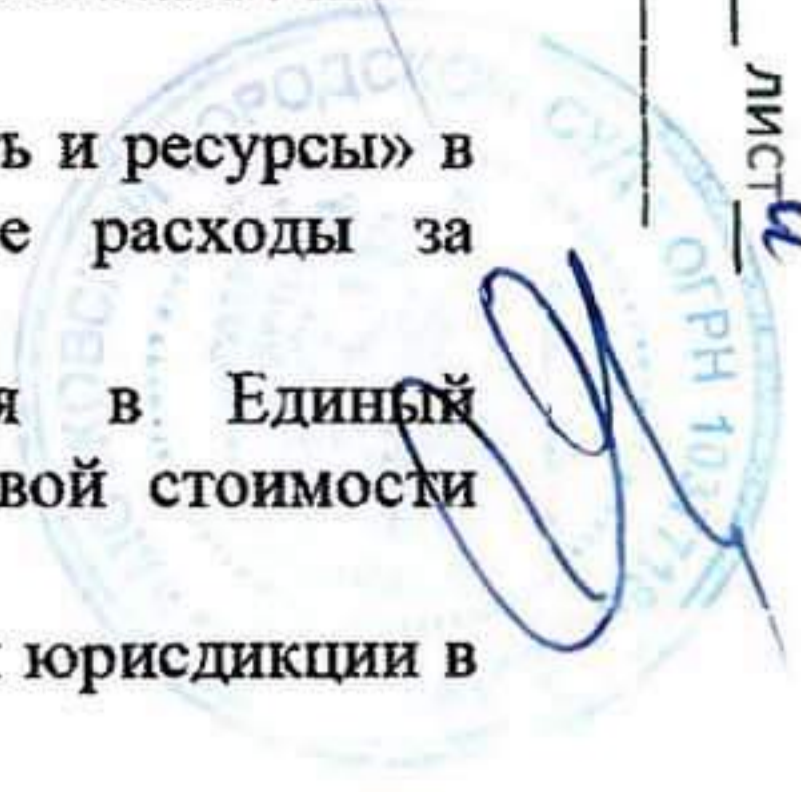
Установить по состоянию на 1 января 2021 года на период с 1 января 2022 года и до утверждения кадастровой стоимости, определенной в рамках очередной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка общей площадью 12 812+/-40 кв.м с кадастровым номером 77:07:0014001:190, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, владение 1, в размере 469 359 000 руб.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости является 14 июля 2022 года.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость и ресурсы» в пользу Департамента городского имущества города Москвы судебные расходы за проведение судебной оценочной экспертизы в размере 343 497 руб. 60 коп.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.



Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

Мотивированное решение изготовлено 19 сентября 2023 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья _____
Секретарь: _____
«20» сентября 2023 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«20» сентября 2023 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-4417/2023, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
«20» сентября 2023 года