Дело № 3А-23/2016

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 февраля 2016 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Полыги В.А.,
при секретаре Евтеевой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Общества с ограниченной ответственностью Строительная компания «Строй Альянс» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34, установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равном его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Строй Альянс» (сокращенное наименование ООО СК «Строй Альянс») обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34.

В своем заявлении, с учетом уточненных требований, общество просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, проведенной экспертом ООО «Топ-Консалт», по состоянию на 01 января 2014 года в размере 51 175 000 рублей и применить новую кадастровую стоимость для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2015 года.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2014 года установлена в размере 95 293 773 рублей, что подтверждается справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Поскольку общество является арендатором указанного земельного участка, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.

Представители ООО СК «Строй Альянс» по доверенности Горбачев Н.Н., Чугаева Ю.И. в судебном заседании уточненное требование о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка поддержали в полном объеме.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Руденко М.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения административного искового заявления по основаниям, изложенным в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своих представителей не направили, об отложении слушания дела не просили.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского

имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Строительная компания «Строй Альянс» на основании договора аренды от 15 сентября 2011 года №М-08-036259 является арендатором спорного земельного участка (т. 1, л.д. 11-26).

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за земельный участок производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2014 года.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34 по состоянию на 01 января 2014 года составила 95 293 773 рубля, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 27).

Согласно статье 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. В свою очередь пунктом 3 приведенной нормы установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №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. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ООО СК «Строй Альянс» как плательщика арендных платежей, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной.

Судом также установлено, что истец воспользовался предоставленным статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и обратился с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

В обоснование своих требований ООО СК «Строй Альянс» представило в комиссию отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 10 марта 2015 года №100-0005/03151 (далее – отчет об оценке), выполненный ООО «Гилберт Инвест», в котором рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01 января 2014 года определена в размере 31 863 352 рублей (т. 1, л.д. 33).

Согласно положительному экспертному заключению от 21 мая 2015 года №974/С-15, подготовленному некоммерческим партнерством саморегулируемой организацией «Свободный Оценочный Департамент», отчет №100-0005/03151 об оценке рыночной стоимости земельного участка соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» а также требованиям Федеральных стандартов оценки (т. 1, л.д. 173-193).

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 23 июня 2015 года №51-2022/2015 (т. 1, л.д. 197-200) заявление

ООО СК «Строй Альянс» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка было отклонено, в связи с чем общество обратилось с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в суд.

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.

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

ООО СК «Строй Альянс» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости были представлены отчет и положительное экспертное заключение, ранее представлявшиеся в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные замечания на указанный отчет об оценке от 10 марта 2015 года, в которых административные ответчики выразили сомнения в обоснованности и достоверности определенной в нем величины рыночной стоимости спорного земельного участка ввиду несоответствия отчета требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки.

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 отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорного объекта недвижимости для проверки доводов административных ответчиков и в целях устранения возникших сомнений по ходатайству представителя административного истца определением Московского городского суда от 30 октября 2015 года по настоящему делу была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Топ-Консалт».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 26 января 2016 года отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34 по состоянию на 01 января 2014 года по результатам судебной экспертизы составляет 51 175 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы от 26 января 2016 года, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного

участка от 10 марта 2015 года, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение выраженные Правительством Москвы и Департаментом городского имущества г. Москвы сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Гилберт Инвест», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности (стр. 15-22 заключения эксперта).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Гилберт Инвест», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок земельных участков в городе Москве в районах идентичных району расположения объекта оценки; экспертом произведена личная инспекция объекта оценки с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного земельного участка не представлено.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. В свою очередь суду не представлено сведений о наличии соответствующих познаний у представителя административных ответчиков. При этом Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы ходатайств о повторной экспертизе не заявляли.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО СК «Строй Альянс» является арендатором земельного участка и не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, поскольку согласно статье 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Земельный участок предоставлен ООО СК «Строй Альянс» в аренду на условиях, установленных договором аренды. Действующее законодательство не связывает возможность заключения договора на проведение оценки объекта с наличием исключительно права собственности на этот объект. Данная позиция также поддержана

148

Верховным Судом Российской Федерации в п. 6 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 30 июня 2015 года №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». При этом Верховным Судом РФ отдельно указывается, что арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства, в связи с чем не принимаются во внимание доводы административных ответчиков о том, что факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2014 года, а именно в размере 51 175 000 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. С учетом того, что административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 10 июня 2015 года (т. 1, л.д. 194-196), принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01 января 2015 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005001:34, равной его рыночной стоимости определенной по состоянию на 01 января 2014 года, в размере 51 175 000 рублей. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01 января 2015 года.

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 **В.А. Полыга**

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«11» 05 2016 года
Подлинный документ подшит в деле
3А-23/16, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«01» 06 2016 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья:
Секретарь:
«01» 06 2016 года