РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

12 мая 2016 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-146/2016 по административному исковому заявлению акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г.,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «Завод автотракторной электроаппаратуры» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, равной его рыночной стоимости в размере 316569159 руб. по состоянию на 1 января 2014 г.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором земельного участка. Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» установлена кадастровая стоимость земельного участка в размере 395016632 руб. 64 коп. по состоянию на 1 января 2014 г. Административный истец не согласен с указанной кадастровой стоимостью земельного участка, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости земельного участка, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика арендной платы, исчисление которой производится исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Согласно отчету от 20 ноября 2015 г. №АЮ-101-231/1115, подготовленному оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. составляет 316569159 руб. На указанный отчет получено положительное экспертное заключение Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СВОД» от 3 декабря 2015 г. №3406/С-15. Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от 17 декабря 2015 года №51-7162/2015 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 «Завод автотракторной электроаппаратуры» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, равной его рыночной стоимости в размере 348170000 руб. по состоянию на 1 января 2014 г. (л.д.104 том 2).

В судебном заседании представитель административного истца акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» - Лаврухин М.Б., действующий по

доверенности, поддержал заявленные административные исковые требования, просил их удовлетворить по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Родин В.С., действующий по доверенности, просил отказать в удовлетворении заявленных административных исковых требований, с выводами оценочной судебной экспертизы не согласен в части определения величины рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 348170000 руб.

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.Москвве 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 и ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы административного дела и предоставленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных административных исковых требований по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 27 августа 1996 г. между Московским земельным комитетом и акционерным обществом закрытого типа «Завод автотракторной электроаппаратуры» заключен договор аренды земельного участка за №М-05-006515, по условиям которого, с учетом приложения №1 и дополнительного соглашения от 11 февраля 1997 г., акционерному обществу закрытого типа «Завод автотракторной электроаппаратуры» предоставлен для эксплуатации существующих зданий и строений завода земельный участок общей площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3 (л.д.12-29 том 1).

Таким образом, административный истец является арендатором земельного участка площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, находящегося в собственности города Москвы, и плательщиком арендной платы за предоставленный земельный участок по договору аренды земельного от 27 августа 1996 г. за №М-05-006515 и дополнительному соглашению к нему от 11 февраля 1997 г. При этом по условиям договора аренды размер арендной платы за предоставленный земельный участок исчисляется в процентном соотношении от кадастровой стоимости данного 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 21 ноября 2014 г. № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» 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 методом массовой оценки.

При этом суд считает необоснованными доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица 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 размеры 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 от 27 августа 1996 г. за №М-05-006515 и дополнительного соглашения к нему от 11 февраля 1997 г. 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, оплачивающим 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 акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры», 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 21 ноября 2014 г. №687-ПП, кадастровая стоимость спорного земельного участка площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, установлена по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 395016632 руб. 64 коп. (л.д.11 том 1). Акционерное общество «Завод автотракторной электроаппаратуры» не согласилось с результатами определения кадастровой стоимости земельного участка и оспорило их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 8 декабря 2015 г. 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 декабря 2015 г. за №51-7162/2015 административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д.215-217 том 1).

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 акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» в суд с настоящим административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден.

Доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» права на обращение в суд с настоящим административным исковым заявлением основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

Разрешая заявленные требования административного истца об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости 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 2014 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 в размере 395016632 руб. 64 коп. по состоянию на 1 января 2014 г., утвержденные постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП, административный истец представил суду отчет об оценке от 20 ноября 2015 г. №АЮ-101-231/1115, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», согласно данному отчету рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. составляет 316569159 руб. (л.д.30-194 том 1). На указанный отчет получено положительное экспертное заключение Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СВОД» от 3 декабря 2015 г. №3406/С-15 (л.д.195-211 том 1).

В ходе рассмотрения дела административный ответчик Правительство Москвы и заинтересованное лицо Департамент городского имущества города Москвы предоставили суду письменные возражения на заявленные административные исковые требования, в которых указали на несоответствие предоставленного административным истцом отчета об оценке объекта недвижимости от 20 ноября 2015 г. №АЮ-101-231/1115, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением Московского городского суда от 10 марта 2016 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту закрытого акционерного общества «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» Лыхиной Т.Р., расходы по оплате услуг эксперта возложены на административного истца (л.д.320-321 том 1).

По заключению оценочной судебной экспертизы от 22 апреля 2016 г., проведенной экспертом закрытого акционерного общества «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» Лыхиной Т.Р.:

- отчет от 20 ноября 2015 г. №АЮ-101-231/1115 об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, 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 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, по состоянию на 1 января 2014 г. составляет 348170000 руб. (л.д.2-93 том 2).

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной

экспертизы, акционерное общество «Завод автотракторной электроаппаратуры» подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного земельного участка равной его рыночной стоимости в размере 348170000 руб. по состоянию на 1 января 2014 г.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы – Родин В.С. в судебном заседании не оспаривал вывод оценочной судебной экспертизы о том, что предоставленный административным истцом отчет об оценке от 20 ноября 2015 г. №АЮ-101-231/1115, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Однако представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы не согласился с выводом оценочной судебной экспертизы о величине рыночной стоимости спорного земельного участка в размере 348170000 руб. по состоянию на 1 января 2014 г., считает данный вывод эксперта необоснованным. При этом административные ответчики, заинтересованные лица и их представители не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства, в том числе 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 г. №611.

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 22 апреля 2016 г., подготовленное экспертом закрытого акционерного общества «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» Лыхиной Т.Р., 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.

В соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Из содержания оценочной судебной экспертизы усматривается, что экспертом при определении величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка экспертом использовались два подхода – сравнительный и доходный, в частности:

- в рамках сравнительного подхода экспертом был выбран метод сравнения продаж, как наиболее полно отвечающий заявленным целям и предполагаемому использованию результатов исследования. Для анализа и расчета рыночной стоимости взято три объекта-аналога недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости. На основе собранных объектов-аналогов построена расчетная модель зависимости продажи от ключевых факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта. Всего экспертом принято одиннадцать ценообразующих факторов. Расчеты стоимости объектов-аналогов с учетом ценообразующих факторов и расчет стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен объектов-аналогов наглядно приведен в заключении экспертизы. Рыночная стоимость объекта исследования в рамках метода сравнения продаж составила по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 355129805 руб. (л.д.32- 39 том 2);

- в рамках доходного подхода экспертом был выбран метод остатка, как наиболее полно отвечающий заявленным целям и предполагаемому использованию результатов исследования. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. В рамках этого метода эксперт произвел расчет затрат на воспроизводство и замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет стоимости чистого дохода от единого объекта недвижимости; расчет чистого операционного дохода улучшений земельного участка; расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени. На основе полученных результатов эксперт произвел расчет стоимости спорного земельного участка методом остатка. Рыночная стоимость объекта исследования в рамках доходного подхода составила по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 341210104 руб. (л.д.40-52 том 2).

На основании полученных результатов в рамках двух подходов сравнительного и доходного, экспертом определено итоговое значение величины рыночной стоимости земельного участка площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по

адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 348170000 руб.

Оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объекта оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы от 22 апреля 2016 года соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является действующим членом общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов 24 декабря 2007 г., регистрационный №002227, что подтверждается свидетельством от 26 декабря 2013 г. №0016133 и выпиской из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 августа 2015 г.; прошел профессиональную переподготовку в Финансовой Академии при Правительстве РФ по программе профессиональной переподготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке ПП №322298 от 8 декабря 2000 г., выданным Финансовой Академией при Правительстве РФ; прошел в период с 15 марта 2011 г. по 25 марта 2011 г. повышение квалификации в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Российская академия правосудия» по теме «финансово-экономическая судебная экспертиза», что подтверждается удостоверением, регистрационный №332-А от 2011 г.; гражданская ответственность застрахована по полису страхования ответственности в САО «ВСК» №1506HB40R2622 от 19 июня 2015 г., период страхования с 19 июня 2015 г. по 18 июня 2016 г.; эксперт имеет стаж работы в оценочной деятельности с января 1995 г.; эксперт работает в закрытом акционерном обществе «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» по трудовому договору; гражданская ответственность экспертной организации – закрытого акционерного общества «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» застрахована в САО «ВСК» по полису №1086ВВ402433Ф-0009 от 14 декабря 2015 г., период страхования с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. (л.д.90-93 том 2).

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от 22 апреля 2016 г. в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке от 20 ноября 2015 г. №АЮ-101-

231/1115, подготовленного оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 348170000 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 площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, в размере его рыночной стоимости, равной 348170000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2014 года, является законным и подлежит удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что 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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Поскольку датой обращения акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» 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 8 декабря 2015 г., следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость земельного участка для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2015 г., но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости земельного участка на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что административный истец не оплатил услуги эксперта за проведение оценочной судебной экспертизы в размере 120000 руб. по счету №36 от 28 марта 2016 г.

Разрешая вопрос о возмещении расходов на оплату услуг эксперта, суд учитывает положения части 5 статьи 247, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ, согласно которым бремя предоставления доказательств, подтверждающих величину рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г., возложено законом на административного истца.

По заключению оценочной судебной экспертизы от 22 апреля 2016 г. предоставленный административным истцом отчет от 20 ноября 2015 г. №АЮ-101-231/1115 об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», признан несоответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки; величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. определена в размере 348170000 руб. Указанные выводы эксперта приняты судом в качестве надлежащего доказательства по административному делу и положены в основу решения суда. При таких обстоятельствах в ходе рассмотрения дела судом не подтвердилась величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 316569159 руб., об установлении которой изначально заявлял административный истец, что и явилось основанием для изменения им размера требований, путем подачи дополнительного

МОСКОВС
ГОРОДСКО
пронумеровано и ск
печатью
подпись

(уточненного) административного искового заявления об установлении рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 348170000 руб.

С учетом изложенного и на основании части 3 статьи 108 и статьи 111 Кодекса административного судопроизводства РФ суд считает необходимым взыскать с административного истца в пользу экспертной организации расходы по оплате услуг эксперта в размере 120000 руб.

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г. удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, в размере его рыночной стоимости, равной 348170000 (триста сорок восемь миллионов сто семьдесят тысяч) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2014 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:14 для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 г. и до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 8 декабря 2015 г.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка площадью 39604 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0007003:14 по адресу: г.Москва, ул.Подольских Курсантов, вл.3, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Взыскать с акционерного общества «Завод автотракторной электроаппаратуры» в пользу закрытого акционерного общества «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» расходы по оплате услуг эксперта в размере 120000 (сто двадцать тысяч) руб.

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 Н.Ю. Севастьянова

Мотивированное решение суда изготовлено 17 мая 2016 г.

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«31» августа 20 16 года
Подлинный документ подшит в деле
№ 33-[illegible], находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь: