ОВСКИЙ
СКОЙ СУД
и скреплено
___листов

КОПИЯ

Дело № 3А-1281/2018

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

22 мая 2018 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Сибул Ж.А.
при секретаре Кахно М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-1281/2018 по административному исковому заявлению АО «ЛОТТЕ РУС» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

АО «ЛОТТЕ РУС» обратилось с административным иском в Московский городской суд, в котором просило установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001059:1 площадью 18 484 кв.м по адресу г. Москва, Новинский бульвар, вл. 8, вл. 8, стр. 1 по состоянию на 01 января 2016 года на основании отчета № АО-758-105-534/17 от 20 декабря 2017 года, составленного ООО «Атлант Оценка».

В обоснование исковых требований административный истец ссылался на то, что является арендатором указанного земельного участка. Несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права общества как плательщика арендной платы, расчет которой осуществляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, утвержденной в установленном порядке. Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

В судебном заседании представитель административного истца Гребенюк М.В. исковые требования уточнила. Просила установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости в размере 1 612 568 473 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2016 года в экспертном заключении.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Аугулис Р.Р. против удовлетворения иска возражал.

Иные лица в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены.

Выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, в том числе заключение судебной оценочной экспертизы, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с пунктами 1 и 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным; 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 пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 N 791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г." утверждена кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г., названное постановление применяется с 1 января 2017 г.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01 января 2016 года была утверждена в размере 3 478 559 412 руб.

В соответствии со статьей 24.[18] Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 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. 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.

Указанный земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001059:1 передан обществу в пользование сроком на 49 лет на основании договора аренды земельного участка № М-01-001646 от 20.01.1995 года с учетом дополнительных соглашений.

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 пользование земельным участком производится в процентном соотношении к его кадастровой стоимости.

Административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Возражая против удовлетворения требований, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы, ссылались на отсутствие у Общества права как арендатора земельного участка выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Суд находит данный довод несостоятельным и отклоняет.

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, вправе обратиться с заявлением о пересмотре результатов определения его кадастровой стоимости в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, поскольку результаты определения кадастровой стоимости при таком положении затрагивают права и обязанности этих лиц и им право такого обращения предоставлено в силу статьи 24.[18] Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что земельный участок не может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, не свидетельствуют о невозможности определения в отношении данного объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Доводы о том, что для спорного земельного участка рыночная стоимость не может быть установлена, являются неправильными также и в силу заложенного в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понятия стоимости как наиболее вероятной цены, по которой данный объект недвижимости 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.

Кроме того, отклоняя указанный довод, суд также учитывает, что, исходя из понятия кадастровой стоимости, приведенного в пункте 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития Российской

Федерации от 22 октября 2010 года № 508, под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная, как правило, методами массовой оценки.

Таким образом, поскольку Правительством Москвы для спорного земельного участка установлена кадастровая стоимость, административный истец, чьи права и обязанности она затрагивает, вправе требовать ее пересмотра при определении рыночной стоимости названного объекта недвижимости.

Суд не принимает во внимание доводы Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о законности государственной кадастровой оценки земель города Москвы, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец.

Эти доводы правового значения для разрешения требований общества 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 делу не являются.

Нельзя согласиться и с доводами Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что Общество, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка с учетом его уникальных характеристик, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки и является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости – кадастровой стоимости (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года № 1555-О).

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений.

Распределяя бремя доказывания между сторонами, суд считает, что обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце, а если административные ответчики возражают против удовлетворения требований, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, АО «ЛОТТЕ РУС» представило в суд отчет № АО-758-105-534/17 от 20 декабря 2017 г., подготовленный ООО «Атлант Оценка».

В силу предписаний статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В связи с возникшими у суда вопросами, требующими специальных знаний в области оценочной деятельности в целях проверки подготовленного оценщиком отчета на его соответствие законодательству об оценочной деятельности, определением суда от 27 февраля 2018 года по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2016 года, проведение которой поручено ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет, подготовленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001059:1 общей площадью 18 484 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, вл.8, вл.8,

стр.1, по состоянию на 01 января 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 1 612 568 473 руб.

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 «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

В соответствии с частью 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса.

Согласно частям 1-4, 8 статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности. Доказательство признается судом достоверным, если в результате его проверки и исследования суд придет к выводу, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в своем решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд находит, что эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы; выводы эксперта объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, что исключает сомнения в их правильности и обоснованности.

Суд отмечает, что экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; эксперт предупрежден судом об уголовной ответственности.

Анализ экспертного заключения свидетельствует о том, 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; экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта.

Суд также находит, что экспертное заключение полностью соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; приведенные в отчете выводы 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 рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки; суд считает, что приведенные в заключении сведения дают

надлежащее представление о рынке недвижимости города Москвы на дату оценки по спорному сегменту и обо всех ценообразующих факторах, влияющих на рыночную стоимость такого рода недвижимости, о местоположении земельного участка, его количественных и качественных характеристиках; расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными; в экспертном заключении присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве и дате ее подготовке, приложены копии необходимых материалов и распечатки; в заключении изложена и подтверждена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки; состав и последовательность представленных в заключении материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости; итоговый результат получен при согласовании результатов применения подходов и проверен применительно к диапазону рыночной стоимости недвижимости аналогичного сегмента рынка; расчеты произведены в рамках используемых подходов и позволяют объективно определить стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2016 года; содержание экспертного заключения свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной.

Правильность заключения экспертизы, отвечающего требованиям процессуального законодательства, административными ответчиками не опровергнута.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Во всяком случае, данных об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного 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, административными ответчиками не представлено.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает его как надлежащее доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, которое может быть положено в основу решения.

Суд устанавливает кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001059:1 общей площадью 18 484 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, вл.8, вл.8, стр.1, в размере его рыночной стоимости, равной 1 612 568 473 руб. и определенной по состоянию на 01 января 2016 года в экспертном заключении.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Общество обратилось в Комиссию 22 декабря 2017 года. Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 18 января 2018 года обществу было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости.

Правила статьи 24.[20] Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, устанавливают, 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.

При таких данных установленная настоящим решением кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года.

При этом датой обращения Общества с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию – 22 декабря 2017 года.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости,

МОС
ГОРО
пронумерован
печатью
подпись

подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На основании изложенного и руководствуясь статьями 174-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001059:1 площадью 18 484 кв.м по адресу г. Москва, Новинский бульвар, вл. 8, вл. 8, стр. 1, равной его рыночной стоимости в размере 1 612 568 473 руб. по состоянию на 01 января 2016 года на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001059:1, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением считать 22 декабря 2017 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 Ж.А. Сибул

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«16» 08 2018 года
Подлинный документ подшит в деле
за-1281/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«03» 09 2018 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
«03» 09 2018 года