ОВСКИЙ
СКОЙ СУД
и скреплено
___ листов

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

27 апреля 2018 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Быковской Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-1486/2018 по административному исковому заявлению ООО «Вернисаж» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:139 по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Бачурино, уч.32 равной рыночной стоимости в размере 677 966 085 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником земельного участка и плательщиком земельного налога, налоговая база по которому исчисляется из кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка, принадлежащего истцу, с кадастровым номером 50:21:0120316:139, утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП в размере 3 160 085 568 руб.

Полагая ее завышенной, не соответствующей рыночной стоимости, истец обратился к независимому оценщику ООО «Гилберт Инвест» за составлением отчета о рыночной стоимости земельного участка.

Согласно отчету № ГИ-210-105-210/17 от 25.12.2017г. рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года определена оценщиком в размере 677 966 085 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 25.01.2018г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объекта по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал. Иные

лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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.

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.

Судом установлено, что административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:139 по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Бачурино, уч.32.

Поскольку административный истец является плательщиком земельного налога, размер которого зависит от кадастровой стоимости земельного участка, суд приходит к выводу, что административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости и вправе обращаться с соответствующим требованием.

Кадастровая стоимость арендованного земельного участка утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП в размере 3 160 085 568 руб.

Оспаривая установленную в отношении земельного участка кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Гилберт Инвест» № ГИ-210-105-210/17 от 25.12.2017г., согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года определена оценщиком в размере 677 966 085 руб.

Данный отчет об оценке представлялся административным истцом в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой

стоимости. Решением Комиссии от 25.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено.

Представитель административных ответчиков, в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

В связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости в целях устранения возникших сомнений по ходатайству представителя административного истца определением Московского городского суда от 12 марта 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью «Роосконсалтгрупп».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке, составленный ООО «Гилберт Инвест» № ГИ-210-105-210/17 от 25.12.2017г., и представленный административным истцом в целях подтверждения размера заявленной им кадастровой стоимости, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки.

Экспертом указано на следующие нарушения, допущенные оценщиком: в рамках сравнительного подхода оценщик использовал объекты-аналоги для ИЖС, тогда как объект оценки относится к землям под МЖС; в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов берутся объекты, не являющиеся таковыми (например, в 8 раз отличается площадь объекта); некорректно применяются корректировки на наличие коммуникаций; и прочее.

Нарушения, допущенные оценщиком ООО «Гилберт Инвест» в отчете об оценке № ГИ-210-105-210/17 от 25.12.2017г., подробно приведены в тексте экспертного заключения. Указанные нарушения являются существенными, в связи с чем суд приходит к выводу, что указанный выше отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может достоверно подтверждать рыночную стоимость объекта оценки.

Судебным экспертом определена рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:139 в размере 2 115 735 170 руб.

Представитель административного истца с результатами судебной экспертизы согласился, исковые требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость земельного участка по результатам судебной экспертизы.

В заключении эксперта рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объекта согласно выписке о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец согласился с заключением эксперта.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом его количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также подлежат отклонению и доводы административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового

акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что административный истец уточнил исковые требования, предлагая определить кадастровую стоимость по результатам судебной экспертизы, и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 28 декабря 2017 г.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 28 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

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

МОС
ГОРС
пронумерован
печатью ____
подпись____

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Бачурино, уч. № 32 с кадастровым номером 50:21:0120316:139 в размере 2 115 735 170 руб. на период с 1 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 декабря 2017 года. Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного выше объекта недвижимости.

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 **И.С. Баталова**

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«04» 07 2018 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-1486/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«31» 07 2018 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
«31» 07 2018 года