

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

18 февраля 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Овсянкиной Н.В.,  
судей: Пономаревой Е.И., Селиверстовой И.В.,  
при секретаре Ковалевой Е.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № 3а-4765/2019 по апелляционной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 11 ноября 2019 года, которым удовлетворено административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «СЕТУНЬ-ОЛИМП» (далее - ООО «СЕТУНЬ-ОЛИМП») об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года,

Заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Пономаревой Е.И., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

ООО «СЕТУНЬ-ОЛИМП» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве аренды земельных участков с кадастровым номером 50:21:0110204:134, общей площадью 10 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пос. Московский, в районе д. Картмазово, уч. № 74ю, и с кадастровым номером 50:21:0110204:135, общей площадью 9 800 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пос. Московский, в районе д. Картмазово, уч. № 58ю, в размере равном их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2018 года.

В обоснование заявленных требований ООО «СЕТУНЬ-ОЛИМП» указало, что установленная распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:134 в размере 77 975 400 руб. и земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:135 в размере 76 212 640 руб. значительно превышает их рыночную стоимость в размере 37 627 078 руб. и 40 295 429 руб. соответственно, определенную на основании отчета об оценке от 25 июня 2019 года № МЛ-0528/19, подготовленного оценщиком ООО «Максилайн», чем нарушаются права и обязанности общества как плательщика арендной

платы, размер которой рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельных участков.

В судебном заседании представитель административного истца ООО «СЕТУНЬ-ОЛИМП» по доверенности Старостина Е.Д. поддержала заявленные требования с учетом их уточнения по результатам проведенной по делу судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Пуговкина А.Д. возражал против удовлетворения заявленных требований.

Решением Московского городского суда от 11 ноября 2019 года административное исковое заявление ООО «СЕТУНЬ-ОЛИМП» удовлетворено, по состоянию на 1 января 2018 года кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:134 установлена в размере 61 340 000 руб., кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:135 установлена в размере 60 250 400 руб.

Не согласившись с постановленным по делу судебным решением, Департаментом городского имущества г. Москвы обратился с апелляционной жалобой, в которой административный ответчик со ссылкой на незаконность и необоснованность судебного акта, как принятого с нарушением норм материального и процессуального права, просит его отменить.

В обоснование доводов жалобы указывают, что административный истец не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности, поскольку является их арендатором. Для спорных земельных участков кадастровая стоимость является основой расчета его выкупной цены, следовательно, требуя установления рыночной стоимости согласно отчета об оценке, административный истец фактически оспаривает потенциальную цену продажи участков, в свою очередь продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления и данная цена является нормативно установленной.

Административный истец, требуя установления кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости, пытается в одностороннем порядке изменить условия договоров аренды, что не предусмотрено договором. Административным истцом не представлено доказательств нарушения Общих начал определения арендной платы, установленных законодателем.

В судебное заседание апелляционной инстанции представитель ООО «СЕТУНЬ-ОЛИМП», Департамента городского имущества города Москвы, Управления Росреестра по г. Москве не явились, о времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом.



В соответствии с частью 7 статьи 96 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы размещена на сайте Первого апелляционного суда общей юрисдикции в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Неявка в судебное заседание представителей участвующих в деле лиц не препятствует рассмотрению дела, в связи с чем судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции допущено не было.

Разрешая заявленные требования, суд исходил из того, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость спорных земельных участков выше их рыночной стоимости, в связи с чем, оценив представленные в материалы дела письменные доказательства, руководствуясь положениями статей 65, 66 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее Закон о государственной кадастровой оценке), пришел к выводу об их удовлетворении, положив в основу решения суда результаты проведенной по делу судебной экспертизы № АБ-396-19 от 30 сентября 2019 года, выполненной экспертом Вусовым В.А. (ООО «Апхилл»).

Судебная коллегия соглашается с данным выводом суда первой инстанции по следующим основаниям.

Судом установлено, что ООО «СЕТУНЬ-ОЛИМП» по договорам аренды № № М-11-039819 от 23.10.2003 г., М-01/21-24/2003-454.1 от 23.07.2003, заключенным с Администрацией Ленинского района Московской области, является арендатором земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0110204:134 и 50:21:0110204:135.

Истец является плательщиком арендной платы в отношении спорных объектов недвижимости и уплачивает арендные платежи исходя из кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость указанных земельных участков утверждена распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 в следующих размерах:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:134 в размере 77 975 400 руб.

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:135 в размере 76 212 640 руб.

В силу требований части 1 статьи 22 Закона о государственной кадастровой оценке результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Согласно положениям части 7 статьи 22 Закона о государственной кадастровой оценке результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 3 Закона об оценочной деятельности 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.

При этом рыночная стоимость в силу прямого указания цитируемого закона может быть установлена в результате оценочной деятельности, то есть профессиональной деятельности субъектов оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.



Оспаривая установленную в результате массовой оценки кадастровую стоимость, административный истец представил суду отчет об оценке от 25 июня 2019 года № МЛ-0528/19, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн», согласно которому рыночная стоимость спорных земельных участков составляет 37 627 078 руб. и 40 295 429 руб. соответственно.

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и выявленным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом от кадастровой стоимости объектов недвижимости, установленной в результате массовой кадастровой оценки методы которой предполагают сопоставимость ее результата с рыночной стоимостью объектов недвижимости, определением суда по делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено специалистам ООО «Апхилл».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № АБ-396-19 от 30 сентября 2019 года, выполненной экспертом Вусовым В.А., отчет от 25 июня 2019 года № МЛ-058/19, составленный ООО «Максилайн», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки Российской Федерации.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:134 составляет 61 340 000 руб., а земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110204:135 - 60 250 400 руб.

Указанное экспертное заключение послужило основанием для уточнения заявленных административным истцом требований.

Суд в результате анализа представленных доказательств, оценив вышеуказанное заключение эксперта, посчитал его достоверным доказательством, полученным по вопросу о действительной рыночной стоимости спорного земельного участка.

Оценив вышеуказанные доказательства и учитывая, что доказательств, опровергающих изложенные в указанном заключении выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости, лицами участвующими в деле представлено не было, суд правомерно признал заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судом первой инстанции правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, и применены нормы материального и процессуального права, регулирующие спорные правоотношения, в связи с чем решение суда является законным и обоснованным.

Ни суду первой инстанции, ни в апелляционную инстанцию административным ответчиком не представлено достоверных и допустимых доказательств, опровергающих выводы эксперта, проводившего исследование.

Из содержания экспертного заключения следует, что экспертом были изучены как материалы административного дела, так и представленный на экспертизу отчет об определении рыночной стоимости земельного участка.

По форме и содержанию заключение эксперта соответствует положениям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Выводы и расчеты эксперта мотивированы, подробны, обоснованы, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Оснований для переоценки доказательств, которые подвергаются административным ответчиком сомнению, судебная коллегия не усматривает.

Доводы апелляционной жалобы о неверно избранном способе защиты права судебная коллегия также находит несостоятельными, поскольку действующим законодательством предусмотрено законное право административного истца обращаться в суд с целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости и указанное право не может быть ограничено фактом снижения размера налоговых платежей в пользу заинтересованных лиц, а равно необходимостью согласования размера рыночной стоимости с органом, установившим кадастровую стоимость объекта недвижимости.

На основании изложенного, судебная коллегия приходит к выводу, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом определены правильно, выводы суда соответствуют изложенным в решении обстоятельствам дела и представленным доказательствам, нарушения или неправильного применения норм материального или процессуального права не установлено, поэтому решение суда следует признать законным и обоснованным, в связи с чем апелляционная жалоба по изложенным выше основаниям удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции,

определила:

решение Московского городского суда от 11 ноября 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:



Handwritten signature of the presiding judge.



Handwritten signatures of the judges and a blue circular official stamp of the First Appellate Court of the City of Moscow.

