

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

г. Москва

6 ноября 2018 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалева Т.Д., при секретаре Калашиковой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-3587/2018 по административному исковому заявлению публичного акционерного общества «Московский инструментальный завод» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости по состоянию на 14 марта 2018 года, обязанию внести в Единый государственный реестр недвижимости сведения об изменении кадастровой стоимости,

у с т а н о в и л:

публичное акционерное общество «Московский инструментальный завод» обратилось в Московский городской суд с административным иском об установлении по состоянию на 14 марта 2018 года кадастровой стоимости соответствующей рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004001:2354 общей площадью 4 513 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, в размере 139 906 000 руб., обязанию внести сведения об изменении кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости, ссылаясь на то, что является собственником указанного земельного участка, кадастровая стоимость которого по состоянию на указанную дату утверждена в размере 242 309 152 руб. 81 коп. Поскольку кадастровая стоимость этого участка значительно превышает его рыночную стоимость, истец считает возможным воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представляет отчет об оценке №0106-1/18, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Независимая профессиональная оценка».

В ходе рассмотрения дела представители административного истца по доверенности Колабеков Ш.В. заявленные требования поддержал.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Скворцова А.Д. исковые требования не признала, просила в удовлетворении иска отказать по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представила.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

С учетом надлежащего извещения не явившихся сторон о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанной стороны.

Выслушав объяснения представителей административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

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. 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.

В соответствии с указанной статьей Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земель 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.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. 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. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Следовательно, одним из оснований 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.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункта 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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.

Таким образом, административный истец как собственник земельного участка вправе в силу вышеприведенных требований закона обратиться в суд с иском о признании об установлении его кадастровой стоимости соответствующей рыночной. При этом, проверка достоверности установленной в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства РФ 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.

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

В пункте 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона 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, перечисленные в названной статье.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что истец является сособственником земельного участка (доля в праве 35028/56839) с кадастровым номером 77:03:0004001:2354 общей площадью 4 513 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семёновская. ООО «ФаворитЛизинг» принадлежит 21811/56839 доли.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 14 марта 2018 года утверждена в размере 242 309 152 руб. 81 коп.

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве административный истец обратился 20 июня 2018 года. Решением Комиссии от 10 июля 2018 года в удовлетворении заявления отказано.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка соответствующей рыночной, административным истцом представлен отчет об оценке №0106-1/18, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Независимая профессиональная оценка», в соответствии с которым рыночная стоимость указанного объекта недвижимости на 14 марта 2018 года составила 139 906 000 руб.

Учитывая наличие возражений относительно представленного отчета об оценке со стороны административного ответчика, по делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлены вопросы о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, и в случае несоответствия об определении рыночной стоимости объекта недвижимости именованного выше, которое определением Московского городского суда удовлетворено, проведение экспертизы поручено ООО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си».

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства РФ, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона, в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебную-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебной-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке №0106-1/18, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Независимая профессиональная оценка», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки.

По состоянию на 14 марта 2018 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004001:2354 общей площадью 4 513 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семёновская, подтверждена в размере 139 906 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебной-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: заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования.

В ходе проведения экспертизы экспертом приведено описание объекта недвижимости, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик земельного рынка Москвы.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, изложен подробный анализ отчета об оценке на соответствие его требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости земельного участка, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность 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, не представлено, ходатайств о повторной экспертизе не заявлено.

Оснований не доверять выводам судебной оценочной экспертизы не имеется, в связи с чем, суд с учетом изложенного выше, устанавливает кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка на основании представленного отчета об оценке №0106-1/18, подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «Независимая профессиональная оценка».

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 14 марта 2018 года.

Рассматривая требования административного истца к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об обязанности внести сведения в Единый государственный реестр недвижимости об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для их удовлетворения, поскольку действиями административного ответчика права административного истца в указанной части не нарушены, сведения в Единый государственный реестр недвижимости об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости подлежат внесению в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Административное исковое заявление публичного акционерного общества «Московский инструментальный завод» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве удовлетворить частично.

Установить по состоянию на 14 марта 2018 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004001:2354 общей площадью 4 513 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семёновская, в размере 139 906 000 (сто тридцать девять миллионов девятьсот шесть тысяч) руб. на период с 14 марта 2018 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения публичного акционерного общества «Московский инструментальный завод» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости является 20 июня 2018 года.

В удовлетворении требований публичного акционерного общества «Московский инструментальный завод» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об обязанности внести сведения в Единый государственный реестр об изменении кадастровой стоимости отказать.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

