

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

6 ноября 2018 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Калапниковой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-3585/2018 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 13 марта 2018 года, обязанности внести сведения об изменении кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости,

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 13 марта 2018 года кадастровой стоимости равной рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004001:2519 общей площадью 787 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, в размере 28 166 000 руб., обязанности внести сведения об изменении кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости, ссылаясь на то, что является собственником указанного объекта недвижимости и считает, что его кадастровая стоимость, значительно превышает рыночную стоимость, чем нарушаются права истца как плательщика налога на землю. В этой связи истец считает возможным воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждение которой представлен отчет об оценке №2905-1/18, подготовленный ООО «Независимая профессиональная оценка».

В ходе рассмотрения дела представителем административного истца по доверенности Калабековым Ш.В. заявленные требования уточнены, на основании судебной экспертизы истец просит установить по состоянию на 13 марта 2018 года кадастровую стоимость равную рыночной указанного земельного участка.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества по Москве по доверенности Скворцова А.Д. возражала против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебной экспертизы не представила.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения лиц, участвующих в деле, 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 указанных сторон.

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

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 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.

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 исковым заявлением 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 и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

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.

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

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004001:2519 общей площадью 787 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 13 марта 2018 года утверждена в размере 42 255 108 руб. 19 коп.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости административный истец обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве 20 июня 2018 года. Решением Комиссии от 10 июля 2018 года в удовлетворении заявления отказано.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №2905-1/18, подготовленный ООО «Независимая профессиональная оценка», согласно которому рыночная стоимость земельного участка определена в размере 28 166 000 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу была назначена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 13 марта 2018 года, а также поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Проведение экспертизы поручено ООО «Колсалтинговая фирма «Джи Ай Си».

Согласно выводам судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке №2905-1/18, подготовленный ООО «Независимая профессиональная оценка», не 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 и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004001:2519 общей площадью 787 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, определена в размере 27 060 000 руб.

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, 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 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 судебно-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 судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Из содержания статьи 25 Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ следует, что в заключении эксперта или комиссии экспертов должны быть отражены: время и место производства судебной экспертизы; основания производства судебной экспертизы; сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу; сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы; предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов; объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы; сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы; содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что заключение судебной оценочной экспертизы отвечает требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федерального закона от 31 мая 2001 года N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, в части, подлежащей применению при производстве судебных экспертиз, требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В заключении экспертизы подробно описан объект исследования, приведены его общие характеристики, анализ местоположения и рынка исследуемого объекта.

Расчет рыночной стоимости в заключении полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного подхода, отказ от доходного и затратного подходов обоснован, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, Федерального закона от 31 мая 2001 года N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В заключении судебной экспертизы даны ответы на все поставленные перед экспертами вопросы, учтены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения поставленных вопросов.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертами, обладающим правом на проведение подобного рода исследований.

Доводы представителя Правительства Москвы о том, что заключение судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражениях относительно неправильности приведенных расчетов, в экспертизе либо неверном применении методов или методик сторонами не представлено.

Исходя из того, правильность заключений судебной экспертизы не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность судебной экспертизы, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания сторонами не представлено, суд не находит оснований сомневаться в правильности выводов эксперта, проводившего экспертизу, в связи с чем, с учетом изложенного выше, устанавливает по состоянию на 13 марта 2018 года кадастровую стоимость равную рыночной нежилого здания на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №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 обжалования - то-есть с 13 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 об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в рыночном размере по состоянию на 13 марта 2018 года удовлетворить частично.

Установить по состоянию на 13 марта 2018 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:03:0004001:2519 общей площадью 787 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Семеновская, в размере 27 060 000 (двадцать семь миллионов шестьдесят тысяч) руб. на период с 13 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 недвижимости 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

Московский городской суд
Вступило в законную силу
"06" марта 2019 года
Подлинный документ хранится в деле
За - 3585/18
Московский городской суд
Судья: *Т.Д. Михалева*
Секретарь: *Мария*
"14" марта 2019 года

Судья *Т.Д. Михалева*
Секретарь *Мария*
"14" марта 2019 года