

копеек

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

18 мая 2016 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Уголковой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№3а-136/2016 по административному исковому заявлению Пискленова
Вадима Владимировича об установлении кадастровой стоимости объектов
недвижимости в размере рыночной стоимости по состоянию 1 января 2014
года,

у с т а н о в и л :

Пискленов В.В. обратился в Московский городской суд с административным иском о установлении по состоянию на 01 января 2014 года кадастровой стоимости земельных участков: с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 общей площадью 2 058 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская, д. 5, в размере 54 500 000 руб.; с кадастровым номером 77:02:0011001:16 общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Осташковская, вл. 18А, в размере 67 800 000 руб., ссылаясь на то, что является арендатором указанных земельных участков, что подтверждается договорами аренды от 18.02.2005г. № М-03-024100 и от 22.04.2010г. № М-02-034726. Постановлением Правительства г.Москвы № 687-ПП от 21 ноября 2014 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 в размере 73 933 485 руб. 36 коп., земельного участка с кадастровым номером 77:02:0011001:16 в размере 93 158 933 руб., которые, по мнению административного истца, значительно превышают их рыночную стоимость. В этой связи административный истец считает возможным воспользоваться своим правом на определение кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет № 01/10/02-2015 ООО «Городская Оценочная Компания», в соответствии с которым по состоянию на 1 января 2014 года рыночная стоимость земельных участков: с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 составила 54 500 000 руб.; с кадастровым номером 77:02:0011001:16 составила 67 800 000 руб.

В ходе рассмотрения дела административным истцом заявленные требования уточнены, Пискленов В.В. просил установить по состоянию на 1 января 2014 года кадастровую стоимость земельных участков: с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 общей площадью 2 058 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская, д. 5 в размере 54 944 000 руб., с кадастровым номером 77:02:0011001:16 общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Осташковская, вл. 18А, в размере 67 826 000 руб. согласно проведенной судебной экспертизе.

Представитель административного истца по доверенности Зайцева И.Л. в судебное заседание явился, по изложенным в иске основаниям поддержала уточненные исковые требования.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Петлинский П.В. возражал против удовлетворения административных исковых требований, поддержал доводы письменных пояснений.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» 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 указанных сторон.

Выслушав объяснения представителей истца, ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что административные исковые требования подлежат удовлетворению 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 с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

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.

Право на обращение арендатора недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с административным иском об определении кадастровой стоимости, соответствующей рыночной, в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, подтверждено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (п. 6).

Доводы административного ответчика о том, что рыночная цена оцениваемых земельных участков не может быть определена в силу того, что участки находятся в государственной собственности и их цена является нормативно установленной, и истец, являясь арендатором земельных участков, не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственных земельных участков, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку возможность определения кадастровой стоимости соответствующей рыночной не ставится законодателем в зависимость от принадлежности объекта недвижимости на праве собственности либо ином законном основании. А поскольку результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности административного истца ввиду того, что размер арендных платежей напрямую зависит от величины кадастровой стоимости, он обладает правом обращения с настоящим заявлением.

По смыслу части 4 статьи 16 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, административный истец как арендатор земельных участков вправе в силу вышеприведенных требований закона обратиться в суд с исковым заявлением об установлении их кадастровой стоимости соответствующей рыночной на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость. При этом, проверка достоверности установленной в отношении данного 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.

В этой связи, 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 РФ 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 административный истец является арендатором земельных участков с кадастровым номером 77:03:0007007:1001, общей площадью 2 058 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская, д. 5, с кадастровым номером 77:02:0011001:16, общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Осташковская, вл. 18А.

Постановлением Правительства г.Москвы № 687-ПП от 21 ноября 2014 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель в г. Москве.

Кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 01.01.2014 составила: с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 - 73 933 485 руб. 36 коп., земельного участка с кадастровым номером 77:02:0011001:16 - 93 158 933 руб.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости земельных участков соответствующей рыночной, Пискленов В.В. представил в суд отчет № 01/10/02-2015 ООО «Городская Оценочная Компания» от 31 марта 2015г., в соответствии с которым рыночная стоимость земельных участков на указанную дату составила: с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 - 54 500 000 руб., с кадастровым номером 77:02:0011001:16 - 67 800 000 руб.

Согласно экспертному заключению от 24 апреля 2015 года № 1457/2015/2 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Экспертный совет отчет № 01/10/02-2015 ООО «Городская Оценочная Компания» соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости Пискленов В.В. обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве 01 июня 2015 года.

Решением Комиссии от 11 июня 2015 года Пискленову В.В. отказано в удовлетворении данного заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Учитывая наличие возражений относительно представленного отчета об оценке со стороны административного ответчика, административным истцом заявлено ходатайство о назначении по делу судебной оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, которое определением Московского городского суда от 01 марта 2016 года удовлетворено. Проведение судебной экспертизы поручено экспертам Закрытого акционерного общества 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 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 ст. 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.

Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

Заключение эксперта должно состоять из трех частей: вводной, исследовательской и выводов.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы закрытого акционерного общества Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» от 25 апреля 2016 года рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 1 января 2014 года составила: с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 общей площадью 2 058 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская,

д. 5 - 54 944 000 руб., с кадастровым номером 77:02:0011001:16 общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Осташковская, вл. 18А, - 67 826 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что экспертное заключение соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки № 1, 2, 3, 7, утвержденным приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, в части, подлежащей применению при производстве судебной экспертизы, 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 недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием доходного подхода, отказ от сравнительного и затратного подхода обоснован, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Затратный подход для оценки земли непосредственно не применялся, поскольку земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

В связи с отсутствием аналогов для реализации методов сравнения, эксперты отказались от применения сравнительного подхода.

В заключении эксперта описаны объекты исследования, установлены все их качественные и количественные характеристики, местоположение, включая описание состава имущества АЗС, расположенного на исследуемых объектах, приведен объем реализации нефтепродуктов и розничные цены реализации бензина.

Приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом. Расчеты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости земельных участков экспертами описаны основные тенденции социально-экономического развития города Москвы, приведен анализ рынка исследуемых объектов, топливного рынка.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость земельных участков, не основаны на доказательствах, письменных возражениях относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизе либо неверном применении методов или методик экспертизы административными ответчиками не представлено.

Правильность заключения экспертизы административными ответчиками не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости земельных участков, 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.

Таким образом, ставить указанное заключение судебной экспертизы под сомнение у суда оснований не имеется, в связи с чем, суд с учетом изложенного выше, устанавливает кадастровую стоимость по состоянию на 1 января 2014 года земельных участков с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 общей площадью 2 058 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская, д. 5 в размере 54 944 000 руб., с кадастровым номером 77:02:0011001:16 общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Осташковская, вл. 18А, в размере 67 826 000 руб.

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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания – то есть с 01 января 2015 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-177, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление Пискленова Вадима Владимировича об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 года удовлетворить.

Установить по состоянию на 01 января 2014 года кадастровую стоимость равную рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 общей площадью 2 058 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская, дом 5, в размере 54 944 000 (пятьдесят четыре миллиона девятьсот сорок четыре тысячи) рублей на период с 1 января 2015 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Установить по состоянию на 01 января 2014 года кадастровую стоимость равную рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:02:0011001:16 общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Осташковская, вл. 18 А в размере 67 826 000 (шестьдесят семь миллионов восемьсот двадцать шесть тысяч) рублей на период с 1 января 2015 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения Пискленова Вадима Владимировича в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 1 июня 2015 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельных участков: с кадастровым номером 77:03:0007007:1001 общей площадью 2 058 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская, дом 5; с кадастровым номером 77:02:0011001:16 общей площадью 2 590 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Осташковская, вл. 18 А, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре 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 /подпись/ Т.Д. Михалева



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД

пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов 1

подпись _____

