

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

6 декабря 2017 года.

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Колосовой С.И., при секретаре Леденевой А.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-2548/2017 по административному исковому заявлению Курочкиной Татьяны Ивановны об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года,

у с т а н о в и л:

Курочкина Т.И. обратилась в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просила установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0018011:356, площадью 1305,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл.19, корп.3, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 20 165 000 рублей, в соответствии с отчетом об оценке №WS1046-1/17 от 17 августа 2017 года, выполненный оценщиком ООО «Аргент Бизнес».

В обоснование заявленных административных исковых требований истец ссылается на то, что владеет и пользуется спорным земельным участком на условиях договора аренды. По состоянию на 1 января 2016 года кадастровая стоимость объекта недвижимости утверждена в размере 55 196 423,55 рублей. Курочкина Т.И. полагает, что установленная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, в связи с чем нарушаются ее права и законные интересы как арендатора, поскольку влечет увеличение размера арендной платы, расчет которой производится в процентном отношении от кадастровой стоимости.

Представитель административного истца по доверенности адвокат Сулим О.Н. в судебном заседании поддержала административные исковые требования, выводы судебной оценочной экспертизы не оспаривала.

Представитель административных ответчиков Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Руденко М.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных пояснений.

Представители административных ответчиков Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и Управления Росреестра по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения ответчиков о времени и месте судебного разбирательства по делу, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела и оценив представленные по делу доказательства, суд приходит к выводу о том, что административные исковые требования Курочкиной Т.И. подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 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 исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В силу положений пунктов 1 и 2 статьи 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.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Судом установлено, что на условиях договора аренды №М-02-023638 от 14 декабря 2004 года (в редакции дополнительного соглашения от 4 февраля 2014 года) истец владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 77:02:0018011:356, площадью 1305,0 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная вл.19, корп.3..

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 1 января 2007 года.

На основании постановления Правительства Москвы от 29 ноября 2016 г. № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года» утверждена кадастровая стоимость земельного участка в размере 55 196 423,55 рублей.

Вместе с тем, административный истец полагает, что установленная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает его права, поскольку влечет увеличение размера арендной платы.

Таким образом, административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 20 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются Правительством Москвы, размер ежегодной арендной платы за указанные участки устанавливается на основании кадастровой стоимости или рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлены ставки арендной платы за земельные участки в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка.

Как разъяснено в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Таким образом, административный истец, являясь арендатором земельного участка, имеет законный интерес в установлении в отношении спорного объекта недвижимого имущества кадастровой стоимости в размере его действительной рыночной стоимости.

Доводы представителя административных ответчиков, изложенные в письменных пояснениях на иск, о том, что истец, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи, а также право собственника земельного участка как на определение его кадастровой стоимости, так и на установление арендной платы, не могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, поскольку право на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости арендаторами таких объектов не находится в прямой зависимости от того, применяется ли кадастровая стоимость арендуемого объекта для расчета арендных платежей в силу закона или в силу договора.

Согласно статье 24.18 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 установлена его кадастровая стоимость.

В силу положений абзаца 5 части 16 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается отчет об оценке объекта оценки.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, Курочкина Т.И. представила отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка № WS1046-1/17 от 17 августа 2017 года, выполненный оценщиком ООО «Аргент Бизнес», в соответствии с которым рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 20 165 000 рублей.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы в своих письменных пояснениях указали на несоответствие представленного административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 20 и 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об

оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (ст. 1 Закона об оценочной деятельности).

В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих рассмотрению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

С целью проверки обоснованности отчета, представленного административным истцом, и замечаний административных ответчиков на данный отчет, а также установления юридически значимых обстоятельств по делу судом по ходатайству административного истца назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено руководителю ООО «Роосконсалтгрупп».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, представленной административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка №WS1046-1/17 от 17 августа 2017 года, выполненный оценщиком ООО «Аргент Бизнес», не соответствует требованиям действующего на дату составления отчета законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки РФ.

Заключение содержит вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0018011:356, общей площадью 1305,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл.19, корп.3, по состоянию на 01.01.2016 года составляет 20 770 541 рублей.

Указанное экспертное заключение подготовлено экспертом Курского областного суда, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержащим необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на установление рыночной стоимости спорного земельного участка, и соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других нормативных актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормированию правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в связи с чем ставить указанное экспертное заключение по делу оснований не имеется.

Стороны по делу доказательств, свидетельствующих о том, что данное заключение является недостоверным, содержит ничем не обоснованные научные данные не представили, ходатайств о назначении повторной или дополнительной оценочной экспертизы не заявили.

Поскольку противоречия в выводах эксперта или заинтересованность в исходе рассматриваемого спора отсутствуют, оснований не доверять данному заключению не имеется.

Выводы отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка №WS1046-1/17 от 17 августа 2017 года, выполненного оценщиком ООО «Аргент Бизнес», опровергаются.

Доказательств, свидетельствующих об ином размере рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, сторонами не представлено.

При таких обстоятельствах, суд полагает возможным удовлетворить административное исковое заявление Курочкиной И.И. частично, установив кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0018011:356, площадью 1305,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл.19, корп.3, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 20 770 541 рублей.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка Курочкина Т.И. в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Москве, не обращалась, с настоящим административным исковым заявлением обратилась в Московский городской суд - 17 октября 2017 года.

Согласно части 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или 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.

Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016 года № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» утверждены результаты очередной государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г. Установленная этим нормативным правовым актом кадастровая стоимость применяется к отношениям, возникающим с 1 января 2017 года.

Определенная судом в настоящем решении кадастровая стоимость спорного земельного участка применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В соответствии с частью 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что 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 № 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 земельного участка с кадастровым номером 77:02:0018011:356.

Руководствуясь статьями 174-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление Курочкиной Татьяны Ивановны об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0018011:356, площадью 1305,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл.19, корп.3, равной рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 20 770 541 Двадцать миллионов семьсот семьдесят тысяч пятьсот сорок один) рубль.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0018011:356, площадью 1305,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл.19, корп.3, в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0018011:356, площадью 1305,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл.19, корп.3, считать дату обращения Курочкиной Т.И. в суд – 17 октября 2017 года.

В удовлетворении остальной части административного искового заявления – отказать.

Настоящее решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через суд, принявший решение.

Судья Московского городского суда

С.И. Колосова

Мотивированное решение изготовлено 8 декабря 2017 года

