

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

26.11.2018 г.

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-3557/2018 по
административному исковому заявлению наименования организации 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 дату,

у с т а н о в и л:

xxx обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением
об установлении по состоянию на 06.07.2017 кадастровой стоимости равной рыночной
стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:xxx:1 общей площадью 58 721
кв.м, расположенного по адресу: адрес, в размере сумма, ссылаясь на то, что является
арендатором указанного земельного участка, кадастровая стоимость которого на указанную
дату утверждена в размере сумма Административный истец считает, что кадастровая
стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость и считает
возможным воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере
рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке №WS1028/18,
подготовленный ООО «АРГЕНТ БИЗНЕС».

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца требования уточнил,
просил суд установить кадастровую стоимость равную рыночной указанного земельного
участка на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества адрес по
доверенности исковые требования не признал, просил в удовлетворении иска отказать по
достоверности письменных пояснений, возражений относительно выводов судебной оценочной
экспертизы не представил.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по адресу 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 представителя административного истца, представителя
административного ответчика, заинтересованного лица, исследовав письменные материалы
дела, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим
основаниям.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от дата № 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 дата № 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 дата № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пункта 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от дата N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственной реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, административный истец как арендатор 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 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 дата № 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 по договору аренды, заключенному с Департаментом земельных ресурсов, является арендатором земельного участка, общей площадью 58 721 кв.м.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 06.07.2017 г. утверждена в размере 2 822 662 097,841 руб.

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управления Росреестра по Москве административный истец обратился 01.08.2018 г. Решением Комиссии в удовлетворении заявления отказано.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка соответствующей рыночной, административным истцом представлен отчет об оценке №WS1028/18, подготовленный ООО «АРГЕНТ БИЗНЕС», в соответствии с которым рыночная стоимость указанного объекта недвижимости составила 1 529 297 000 г.

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 поименованного выше, которое определением Московского городского суда удовлетворено, проведение экспертизы поручено экспертам.

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства РФ, Федеральным законом от дата №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».

По состоянию на 06.07.2017 г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:xxx:1 общей площадью 58 721 кв.м, расположенного по адресу: xxx, определена в размере 1 810 000 000 рублей.

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 дата № 73-ФЗ «О государственной судебно-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, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости земельного участка полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием доходного подхода, отказ от сравнительного и затратного подходов обоснован.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости земельного участка экспертом приведено описание объекта экспертизы, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в адрес, изложен краткий обзор основных характеристик земельного рынка Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

В заключении 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.

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 брени 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 проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

Доводы представителя административного ответчика и заинтересованного лица о том, что заключение судебной оценочной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объекта оценки, не основаны на доказательствах, обоснованных возражений не представлено.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от дата №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с дата 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 06.07.2017 г.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от дата 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 наименование организации 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 06.07.2017 г. удовлетворить.

Установить по состоянию на 06.07.2017г. кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:02:xxx:1 общей площадью 58 721 кв.м, расположенного по адресу: xxx, в размере 1 810 000 000 рублей на период с 06.07.2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости является 06.07.2018 г..

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 дата 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