

Судья суда первой инстанции: Польша В.А.  
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Адм. дело № 33а-709

03 апреля 2019г.

г.Москва

Судебная коллегия апелляционной инстанции Московского городского суда в составе председательствующего Лукашенко Н.И., судей Егоровой Ю.Г., Юдиной А.М., при секретаре Асташкиной Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Лукашенко Н.И. административное дело по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 22 января 2019 года, которым постановлено: «Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006003:18 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 395 955 000 рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 9 октября 2018 года. Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года включительно.

Взыскать с ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаевой Евгении Леонидовны, Молакаева Леонида Керимовича в пользу ООО «Бюро оценки бизнеса» расходы по проведению экспертизы по 32 500 рублей с каждого».

## УСТАНОВИЛА:

ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаева Е.Л., Молакаев Л.К. обратились в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006003:18.

В административном исковом заявлении административные истцы просят установить кадастровую стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 376 607 891 рублей.

В обоснование заявленных требований административные истцы указали на то, что являются арендаторами земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006003:18, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 632 655 769 рублей 46 копеек.

Поскольку заявители являются арендаторами указанного земельного участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административных истцов как плательщиков арендной платы, размер которой исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаевой Е.Л., Молакаева Л.К. по доверенности Шейкина М.М. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Агафонова С.С. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях,

возражала относительно выводов, изложенных в заключении судебного эксперта, ходатайствовала о проведении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Судом постановлено указанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просят Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы.

В судебное заседание апелляционной инстанции представители Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, Управления Росреестра по Москве, ФГБУ «ФКП Росреестра» не явились, о времени и месте судебного заседания извещены, в связи с чем судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, заслушав представителя административного истца, изучив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких нарушений судом первой инстанции не допущено.

Судом установлено, что ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаева Е.Л., Молакаев Л.К. являются арендаторами земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006003:18, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (т. 1, л.д. 16-19).

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006003:18 по состоянию на 1 января 2016 года определена в размере 632 655 769 рублей 46 копеек (т. 1, л.д. 20).

Судом также установлено, что административные истцы воспользовались предоставленной статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и 9 октября 2018 года обратились с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве.

30 октября 2018 года решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Москве, № 51-21142/2018 административным истцам было отказано в удовлетворении заявления о пересмотре результатов определения вышеупомянутой кадастровой стоимости объекта недвижимости (т. 1, л.д. 21-23), в связи с чем ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаева Е.Л., Молакаев Л.К. обратились в суд с настоящим административным иском.

ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаевой Е.Л., Молакаевым Л.К. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен ранее направлявшийся в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отчет № АО-459-

104-249/18 от 17 сентября 2018 года, подготовленный по заданию заявителей ООО «Атлант Оценка», в котором рыночная стоимость объекта оценки была определена в размере 376 607 891 рублей (т. 1, л.д. 24-205).

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом по ходатайству представителя административного ответчика была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Бюро оценки бизнеса».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, представленный административными истцами, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006003:18 по состоянию на 1 января 2016 года по результатам судебной экспертизы составляет 395 955 000 рублей.

В соответствии с частями 1 и 4 статьи 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, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 названной статьи является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть установлена в размере его рыночной стоимости на основании заключения судебной оценочной экспертизы.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда законными и обоснованными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего возникшие правоотношения, и представленным доказательствам.

Как разъяснено в пункте 23 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", в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

Из материалов дела следует, что при назначении судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения рыночной стоимости земельного участка в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу.

Вопреки доводам апелляционной жалобы оснований не доверять представленному заключению экспертизы у судебной коллегии не имеется.



Заключение выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении дан ответ на поставленный судом вопрос и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

Доводы апелляционной жалобы о допущенных, по мнению заявителей апелляционной жалобы, нарушениях экспертом при проведении судебной экспертизы, не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Судебная коллегия полагает, что доводы административных ответчиков об отсутствии у административного истца права на оспаривание кадастровой стоимости земельного участка основаны на неправильном толковании норм материального права.

Указанное право предусмотрено в силу требований статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Как разъяснено в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

По смыслу статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности право арендатора земельного участка на обращение в суд в целях оспаривания результатов кадастровой стоимости не ставится в зависимость от срока действия договора аренды такого объекта недвижимого имущества.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Московского городского суда от 22 января 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



МОСКОВСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУ  
пронумеровано и скреплено  
печатью 4 листов

подпись \_\_\_\_\_

