

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 января 2019 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Родиной А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаевой Евгении Леонидовны, Молакаева Леонида Керимовича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

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.

Выслушав объяснения представителя административных истцов, представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 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).

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» исчисление арендной платы за земельный участок производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Согласно статье 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. В свою очередь пунктом 3 приведенной нормы установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

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).

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаевой Е.Л., Молакаева Л.К. как плательщиков арендных платежей, а административные истцы вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 1 января 2016 года.

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.

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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

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).

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума 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 (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, 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. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, 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.

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.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу наши свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант Оценка», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости земельного участка. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности (стр. 6-12 экспертного заключения).

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административные истцы, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнили заявленные требования и просили установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости земельного участка, в обоснование чего представлены письменные возражения.

Возражая против результатов судебной экспертизы, сторона административного ответчика ссылается на то, что в экспертном заключении отсутствует описание доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах и правилах их отбора; экспертом для введения корректировок использована информация, полученная после даты оценки;

экспертом некорректно определен потенциальный валовый доход в рамках доходного подхода; экспертом использован некорректный объект-аналог в сравнительном подходе.

Между тем указанные доводы являются несостоятельными.

Так на страницах 83, 99 экспертного заключения приведено подробное описание объектов-аналогов, в заключении приведены скриншоты подобранных экспертом аналогов, информация в которых соответствует использованной экспертом. При этом выводы о ценообразующих факторах, которые послужили основанием для отбора аналогов, сделаны экспертом по результатам анализа рынка, который приведен в заключении на стр. 64-73.

Судом отклоняются доводы о необоснованности использования экспертом Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. со ссылкой на то, что он подготовлен на основании опросов, проведенных в марте-апреле 2016 года. Так, согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Что касается доводов административного ответчика о необоснованном использовании экспертом сведений лишь об арендопригодной площади объекта оценки, то экспертом в заключении приведено подробное обоснование методики расчета, применяемой в рамках используемых им методов. Указанная методика предполагает расчет стоимости объектов исходя не из общей, а из арендопригодной площади оцениваемых объектов (стр. 107-110 экспертного заключения).

Является несостоятельным довод административного ответчика, что объект-аналог № 2 в сравнительном подходе имеет вид разрешенного использования – производственное назначение. Напротив, объект, предназначенный для размещения заправочной станции с комплексом сервисных услуг, предполагает размещение на нем объектов торгового обслуживания.

Все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Михальченко А.В. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В свою очередь сведений о наличии соответствующих специальных познаний у административного ответчика и его представителя не имеется.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного ответчика. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости земельного участка в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано

экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях (т. 1, л.д. 221-227) доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы о том, что ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаева Е.Л., Молакаев Л.К. не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административным истцам Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

Учитывая, что право на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной предоставлено административным истцам Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006003:18 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2016 года, а именно в размере 395 955 000 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. С учетом того, что административные истцы обратились в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 9 октября 2018 года, принимая во внимание положения ст. 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 1 января 2018 года.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Поскольку Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.» утверждена новая кадастровая стоимость спорного объекта (пункт 18206 приложения к № 2 к Распоряжению), которая применяется к отношениям, возникающим с 1 января 2019 года, постольку установленная судом кадастровая стоимость объекта подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года включительно.

Решая вопрос о распределении судебных расходов по делу, суд исходит из следующего.

Согласно положениям ст.ст. 103, 106 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам; другие признанные судом необходимыми расходы.

Как отмечено в Постановлении Конституционного Суда РФ № 20-П от 11 июля 2017 года, не исключается учет при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее

расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей - вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, - к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Таким образом, определение рыночной стоимости объекта недвижимости в размере меньшем, чем его кадастровая стоимость, само по себе не свидетельствует о наличии каких-либо ошибок в ходе кадастрового учета, поскольку разница между кадастровой и рыночной стоимостями объекта объективно обусловлена использованием различных подходов к оценке. Кадастровая стоимость определяется в ходе массовой оценки, в то время как рыночная стоимость объекта определяется индивидуально, что позволяет учитывать конкретные особенности оцениваемого объекта.

В свою очередь сведений о том, что при проведении кадастровой оценки были допущены нарушения методологии проведения массовой оценки в материалы дела не представлено.

Учитывая, что представленный в материалы дела отчет признан недостоверным, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности заявителей по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объекта недвижимости, при этом расходы по проведению экспертизы были возложены на административных истцов; принимая во внимание, что у суда не имеется оснований говорить о допущенных в ходе кадастрового учета ошибках, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ООО «НОВОТЕК», ООО «АВЕКОМ», Малакаевой Е.Л., Молакаева Л.К. в пользу ООО «Бюро оценки бизнеса» расходы по проведению судебной оценочной экспертизы в равных долях, то есть по 32 500 рублей с каждого.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

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.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Московского городского суда

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____
Секретарь _____
«22» августа 2019 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
подпись
«03» августа 2019 года
Подлинный документ поднят в деле
Зая - 143/18
находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
«22» августа 2019 года

В.А. Полыга

МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и скреплено
печатью 6 листов

подпись _____

