Московский городской суд.
Прошито и пронумеровано
на 2 листах

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АПГ15-61

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

11 ноября 2015 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Хаменкова В.Б.,

судей Калининой Л.А. и Горчаковой Е.В.

при секретаре Гришечкине П.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «РАСТКОМ» на решение Московского городского суда от 14 мая 2015 года, которым отказано в удовлетворении его заявления об установлении кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания равной их рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя ООО «РАСТКОМ» Митина Е.А., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, представителя правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Решетникова Д.К., возражавшего относительно доводов апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

ООО «РАСТКОМ», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:31, общей площадью 7 451 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл. 8, и собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1175, общей площадью 6 245,60 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, дом 8, корпус 1, обратилось в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2013 года: в отношении земельного участка в размере 113 338 184 рубля, здания - в размере 307 894 032 рубля.

Заявление мотивировано тем, что результаты государственной кадастровой оценки указанных объектов в размере 184 044 543,15 рубля и 653 016 577,46 рубля соответственно значительно завышены, чем нарушаются права заявителя как арендатора и плательщика налога на имущество.

Решением Московского городского суда от 14 мая 2015 года в удовлетворении требования заявителю отказано.

В апелляционной жалобе ООО «РАСТКОМ», ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просит решение суда отменить и принять по делу новое решение об удовлетворении его заявления.

В судебном заседании представитель ООО «РАСТКОМ» просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости определенной на основании проведенной судебной экспертизы.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме.

Суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в полном объёме и не связан основаниями и доводами, изложенными в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления (часть 1 статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Изучив доводы апелляционной жалобы, возражений на неё, проверив материалы дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает решение суда первой инстанции подлежащим отмене ввиду наличия оснований, предусмотренных статьёй 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

ООО «РАСТКОМ», будучи арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:31 и собственником здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1175, является плательщиком арендной платы и налога, размер которых зависит от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Поэтому обращение ООО «РАСТКОМ» в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка и здания, равной их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2013 года, то есть на дату по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость, в полной мере согласуется с положениями статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», в силу которых федеральный законодатель, вводя государственную кадастровую оценку, одновременно не исключает установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости. При этом основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости федеральный законодатель указывает установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Принимая решение об отказе в удовлетворении заявления, суд указал, что отчёт об оценке от 23 сентября 2014 года № АЮ-101-1144/0914, составленный оценщиком ООО «Атлант Оценка», о рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания не является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости.

Между тем эти обстоятельства без установления данных о том, какова же действительная рыночная стоимость объектов недвимжимости, не могли быть положены судом в основу решения об отказе в удовлетворении заявления.

В случае возникновения сомнений в обоснованности отчёта об оценке и достоверности определения рыночной стоимости суд в соответствии с частью 2 статьи 56 ГПК РФ, статьёй 62 КАС РФ выносит эти обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на них не ссылались.

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 её проведении (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

По настоящему делу такая экспертиза проведена по ходатайству ООО «РАСТКОМ» на основании определения Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 31 августа 2015 года, согласно заключению которой, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:31 и нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1175, по состоянию на 1 января 2013 года составляет 116 388 657 рублей и 458 309 219 рублей соответственно.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупреждённым об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного участка, и соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в связи с чем ставить указанное экспертное заключение под сомнение оснований не имеется.

В силу предписаний статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным федеральным законом, признаётся достоверной, если в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, проанализировав названное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает возможным определить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2013 года - 116 388 657 рублей и 458 309 219 рублей.

При таких обстоятельствах решение Московского городского суда от 14 мая 2015 года подлежит отмене с установлением кадастровой стоимости земельного участка в размере 116 388 657 рублей и нежилого здания в размере 458 309 219 рублей.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 307, 309, 310 и 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

о п р е д е л и л а :

решение Московского городского суда от 14 мая 2015 года отменить, принять новое решение.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0007003:31 общей площадью 7 451 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, вл. 8, по состоянию на 1 января 2013 года в размере 116 388 657 рублей.

Установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 77:05:0007003:1175 общей площадью 6 245,60 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дорожная, д. 8, корп. 1, по состоянию на 1 января 2013 года в размере 458 309 219 рублей.

Датой обращения ООО «РАСТКОМ» в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Москве считать 5 декабря 2014 года.

Период действия установленной кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания является с 1 января 2014 года по 31 декабря 2014 год.

Председательствующий

Судьи

Секретарь

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Секретарь

«13» января 2016 года