ОВСКИЙ
КОЙ СУД
скреплено
_ листов

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 мая 2018 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Баталовой И.С.
при секретаре Быковской Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-1475/2018 по административному исковому заявлению ООО «Галактика» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость объектов недвижимости:

- земельного участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 по адресу: г. Москва, п. Десеновское, вблизи д. Писково, уч. № 49 равной рыночной в размере 3 001 173 698 руб.,
- земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Николо-Хованское, равной рыночной в размере 676 708 608 руб.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником земельных участков. На основании ст. 388 Налогового кодекса РФ истец является плательщиком земельного налога в отношении принадлежащих ему земельных участков, и налоговая база исчисляется исходя из их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП: в отношении участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 в размере 5 545 888 848,50 руб., в отношении участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 в размере 3 182 763 384,71 руб.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Гилберт Инвест» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков. Согласно отчету об оценке № Ги-211-105-205/17 от 25.12.2017 г. по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 составила 3 001 173 698 руб., рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 составила 676 708 608 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 25.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено, в связи с чем, реализуя свое право на пересмотр

кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

В судебном заседании представитель истца исковые требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объектов по результатам судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения иска возражал по доводам письменных пояснений.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о рассмотрении дела.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 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.

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается, в том числе, для целей налогообложения (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктами 2 и 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Судом установлено, что административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 по адресу: г. Москва, п. Десеновское, вблизи д. Писково, уч. № 49 и земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Николо-Хованское, что подтверждается

свидетельствами о государственной регистрации права и выпиской из ЕГРП (л.д. 11, 14).

Кадастровая стоимость земельных участков утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016г. № 791-ПП: в отношении участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 в размере 5 545 888 848,50 руб., в отношении участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 в размере 3 182 763 384,71 руб.

Административный истец в силу требований статьи 388 Налогового кодекса РФ является плательщиком земельного налога и в отношении спорных объектов недвижимости обязан уплачивать налоговые платежи исходя из их кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога, в связи с чем он имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в ООО «Гилберт Инвест» за составлением отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков. Согласно отчету об оценке № Ги-211-105-205/17 от 25.12.2017 г. по состоянию на 01.01.2016 г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 составила 3 001 173 698 руб., рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 составила 676 708 608 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 25.01.2018 г. заявление истца о пересмотре кадастровой стоимости было отклонено в связи с несоответствием отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Представитель административных ответчиков, в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года N 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 N 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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 12 марта 2018 года по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 определена в размере 3 008 484 000 руб., земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 – в размере 675 886 000 руб. (л.д. 202-305).

Рыночная стоимость определена по состоянию на 01 января 2016 г., так как на указанную дату была определена кадастровая стоимость объектов согласно выпискам о кадастровой стоимости.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец согласился с заключением эксперта.

О назначении повторной, дополнительной экспертизы стороны не просили.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов.

В свою очередь административными ответчиками каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Доводы представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что заключение судебной экспертизы не может достоверно подтвердить рыночную стоимость объектов оценки, не основаны на доказательствах, письменных возражений относительно неправильности приведенных расчетов в экспертизе либо неверном применении методов или методик экспертизы административными ответчиками не представлено.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административных ответчиков о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года N 1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также подлежат отклонению и доводы административных ответчиков о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что административный истец уточнил исковые требования, предлагая определить кадастровую стоимость по результатам судебной экспертизы, и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость объектов должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 28 декабря 2017 года.

Поскольку заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано 28 декабря 2017 года, то в соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ сведения о кадастровой стоимости, установленной решением 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 - то есть с 01 января 2017 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Из положений статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

В силу части 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ 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 N 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 спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2016 года:

- кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0140116:38 по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, вблизи д. Писково, уч.49 в размере 3 008 484 000 руб.

- кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5880 по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, д. Николо-Хованское в размере 675 886 000 руб.

на период с 01 января 2017 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 декабря 2017 года. Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных выше объектов недвижимости.

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 **И.С. Баталова**

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«10» 08 20 18 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-1470/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«12» 09 20 18 года

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД
КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
«12» 09 20 18 года

МОСК
ГОРОД
пронумеровано
печатью
подпись