ОСКОВСКИЙ
РОДСКОЙ СУД
вано и скреплено
_____ листов

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

27 июля 2018 года **г. Москва**

Московский городской суд в составе
судьи Басырова И.И.
при секретаре Барановой Е.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1557/2018 по административному иску ООО «Держава» об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Держава» обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором просило установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:122 в размере рыночной стоимости равной 348 675 560 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:1154 в размере рыночной стоимости равной 1 495 557 249 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 в размере рыночной стоимости равной 1 464 842 906 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что общество является собственником земельных участков, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков.

Представитель административного истца в судебном заседании исковые требования, уточненные после проведения экспертизы, просил удовлетворить.

Представитель Правительства Москвы, представляющая также на основании доверенности интересы Департамента городского имущества города Москвы, поддержала доводы, изложенные в письменных пояснениях на иск.

Иные лица, участвующие в деле, извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС 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, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС 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.

Из представленных документов следует, что ООО «Держава» на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровым номером

50:21:0120316:122, расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Столбово, уч. №35, с кадастровым номером 50:21:0120316:1154, расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Столбово, уч. №1, с кадастровым номером 50:21:0120114:5803, расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Николо-Хованское, что подтверждается выпиской ЕГРН.

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2016 года.

По итогам государственной кадастровой оценки установлена кадастровая стоимость указанных земельных участков.

Указанные сведения о кадастровой стоимости земельных участков внесены в Единый государственный реестр недвижимости, что подтверждается выписками из ЕГРН.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости земельных участков просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ 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. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В силу пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса РФ организации, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 НК РФ налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

В силу пункта 1 статьи 391 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Принимая во внимание порядок определения налоговой базы по земельному налогу, несоответствие внесенной в ЕГРН кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права административного истца как собственника земельных участков и плательщика земельного налога, налоговой базой для расчета которого является кадастровая стоимость земельных участков.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Следовательно, административный истец, являясь собственником земельных участков, имеет законный интерес в установлении его кадастровой стоимости в размере действительной рыночной стоимости.

В положениях статьи 66 ЗК РФ закреплены две модели исчисления кадастровой оценки земельного участка – либо в результате проведения государственной

кадастровой оценки, либо путем установления рыночной стоимости, определенной индивидуально для объекта оценки.

Пунктом 2 статьи 66 ЗК РФ предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ 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» 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.

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к возникшим правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в ЕГРН, посредством указания его рыночной стоимости.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

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 (ст.ст. 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Оспаривая кадастровую стоимость земельных участков, административный истец представил отчет ООО «Гилберт Инвест» № ГИ-212-105-211/17 от 25.12.2017 г., в котором по состоянию на 01 января 2016 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:122 составила 348 675 560 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:1154 составила 1 495 557 249 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 составила 1 464 842 906 рублей.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отклонено заявление ООО «Держава» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

В силу положений статьи 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 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. 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 противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требует специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке, представленном административным истцом, от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза, направленная на установление рыночной стоимости объектов недвижимости и включающая проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы ООО «Центр независимой экспертизы собственности», отчет об оценке, составленный ООО «Гилберт Инвест» № ГИ-212-105-211/17 от 25.12.2017 г., представленный административным истцом, требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки не соответствует; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:122 составила 411 056 900 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:1154 составила 1 501 875 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5803 составила 1 449 530 676 рублей.

На основании заключения ООО «Центр независимой экспертизы собственности» административный истец уточнил требования в порядке статьи 46 КАС РФ, и просил установить кадастровую стоимость земельных участков в размере определенном по результатам проведенной судебной экспертизы.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной экспертизы, проведённое ООО «Центр независимой экспертизы собственности» в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводившая судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации оценщиков и её ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что экспертное заключение ООО «Центр независимой экспертизы собственности» достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 01.01.2016 г., и данное заключение эксперта может быть положено в основу решения суда.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной значению, указанному в заключении судебной экспертизы.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, 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.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорных земельных участков.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Административный иск ООО «Держава» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:122, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, уч. № 35 по состоянию на 01.01.2016 г. в размере его рыночной стоимости равной 411 056 900 (четыреста одиннадцать миллионов пятьдесят шесть тысяч девятьсот) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:1154, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, уч. № 1 по состоянию на 01.01.2016 г. в размере его рыночной стоимости равной 1 501 875 000 (один миллиард пятьсот один миллион восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120114:5803, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское по состоянию на 01.01.2016 г. в размере его рыночной стоимости равной 1 449 530 676 (один миллиард четыреста сорок девять миллионов пятьсот тридцать тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 28.12.2017 г.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, 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.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«28» 08 2018 года
Подлинный документ подшит в деле
3а-1557/18, находящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
«26» 09 2018 года

Судья Московского городского суда **Басыров И.И.**