

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

5 июля 2017 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Уголкиной М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-645/2017 по административному исковому заявлению закрытого акционерного общества «БЦ Воронцово» к Правительству Москвы и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года,

у с т а н о в и л :

закрытое акционерное общество «БЦ Воронцово» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости равной рыночной: земельного участка общей площадью 3 899 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003016:15, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 55, в размере 137 063 000 руб.; нежилого здания площадью 6 916,6 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003016:1005, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Архитектора Власова, д. 55, в размере 395 612 000 руб., ссылаясь на то, что является собственником указанных выше объектов недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка установлена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы» и составила по состоянию на 01.01.2016 года 232 427 928,81 руб., нежилого здания установлена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 790-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» и составила по состоянию на 01.01.2016 года 739 069 696,37 руб. и 232 427 928,81 руб. соответственно.

Административный истец считает утвержденную постановлениями кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости значительно превышающей рыночную, в связи с чем, полагает возможным воспользоваться своим правом на определение кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке № ОО2017А-24 от 09 февраля 2017 года, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Новые горизонты».

В ходе рассмотрения дела административным истцом заявленные требования уточнены, истец просит установить по состоянию на 01 января 2016 года кадастровую стоимость указанных объектов недвижимости на основании проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

В судебном заседании представитель административного истца Абрамов С.В. заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы, и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Руденко М.В. возражала против удовлетворения административных исковых требований по доводам письменных пояснений, возражений на судебную оценочную экспертизу не представила.

Представители заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, извещенные о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

С учетом надлежащего извещения заинтересованных лиц о времени и месте судебного заседания, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных сторон.

Выслушав объяснения представителя административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, Московский городской суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суд или комиссии.

В соответствии со статьёй 24.18 Закона об оценочной деятельности, 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.

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

Следовательно, одним из оснований 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.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственной кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным.

В соответствии со статьей 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. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, административный истец как собственник земельного участка вправе в силу вышеприведенных требований закона обратиться в суд с исковым заявлением об установлении их кадастровой стоимости соответствующей рыночной. При этом, проверка достоверности установленной в отношении данного объекта недвижимости кадастровой стоимости равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства 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 оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства 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.

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 административных истцах. Если административные ответчики возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

В пункте 3 статьи 424 ГК РФ дано понятие рыночной цены - это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ для целей указанного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003016:15 общей площадью 3 899 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 55, нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0003016:1005 общей площадью 6 916,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Архитектора Власова, д. 55.

Кадастровая стоимость земельного участка определена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель в городе Москве» и составила по состоянию на 01.01.2016 года 232 427 928,81 руб., нежилого здания определена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 790-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве» и составила по состоянию на 01.01.2016 года – 739 069 696,37 руб.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости ООО «БЦ Воронцово» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве 15 марта 2017 года. Решением Комиссии от 04 апреля 2017 года обществу было отказано в удовлетворении данного заявления.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, ООО «БЦ Воронцово» представило в суд отчет об оценке, подготовленный ООО «Новые горизонты», в котором по состоянию на 01 января 2016 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003016:15 общей площадью 3 899 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 55, определена в размере 137 063 000 руб., нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0003016:1005 общей площадью 6 916,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Архитектора Власова, д. 55, определена в размере 395 612 000 руб.

В ходе рассмотрения дела представителем административного истца заявлено ходатайство о назначении по делу судебной оценочной экспертизы, которое определением Московского городского суда от 25 мая 2017 года удовлетворено, на разрешение экспертов поставлены вопрос о соответствии представленного отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов, и в случае несоответствия вопрос о том, какова рыночная стоимость вышеуказанных объектов недвижимости, принадлежащих истцу на праве собственности. Проведение экспертизы поручено закрытому акционерному обществу «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си».

Производство судебной экспертизы регламентировано положениями статей 77-79, 82 Кодекса административного судопроизводства РФ, Федеральным законом от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовую основу, принципы организации и основные направления государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации в гражданском, административном и уголовном судопроизводстве.

Согласно статье 41 указанного выше закона, в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой статьи 41 (негосударственных судебных экспертов) распространяется действие статей 2, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 20 июня 2017 года, проведенной ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си», отчет об оценке № ОО2017А-24 от 9 февраля 2017 года, подготовленный оценщиком

общества с ограниченной ответственностью «Новые горизонты», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки. Оценщиком не соблюдены требования федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, предъявляемые к форме и содержанию отчета, к методам расчета рыночной стоимости, допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости, неправильно определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. По состоянию на 1 января 2016 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003016:15 общей площадью 3 899 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 55, установлена в размере 138 445 000 руб., нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0003016:1005 общей площадью 6 916,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Архитектора Власова, д. 55, установлена в размере 421 317 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорных объектов недвижимости.

Выводы экспертов не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием для нежилого здания сравнительного и затратного подходов, отказ от доходного подхода обоснован, для земельного участка – сравнительного и доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован. Объекты исследования и все аналоги, примененные к расчету, имеют сопоставимые характеристики.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания экспертом приведено описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г.Москве, изложен краткий обзор основных характеристик земельного рынка Москвы и рынка

недвижимости, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекты исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено лицами, имеющими соответствующее образование и предупрежденными об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы административными ответчиками и заинтересованными лицами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, ходатайств о повторной экспертизе не заявлено.

Оснований не доверять выводам судебной оценочной экспертизы не имеется, в связи с чем, суд с учетом изложенного выше, устанавливает кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003016:15 общей площадью 3 899 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 55 в размере 138 445 000 руб., нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0003016:1005 общей площадью 6 916,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 55 в размере 421 317 000 руб., на основании проведенной по делу экспертизы.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, то есть с 1 января 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «БЦ Воронцово» об установлении по состоянию на 1 января 2016 года кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003016:15 общей площадью 3 899 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 55, в размере 138 445 000 (сто тридцать восемь миллионов четыреста сорок пять тысяч) рублей на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0003016:1005 общей площадью 6 916,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Архитектора Власова, д. 55, в размере 421 317 000 (четыреста двадцать один миллион триста семнадцать тысяч) руб. на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «БЦ Воронцово» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 15 марта 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в единый реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003016:15, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, вл. 55, нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0003016:1005, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Архитектора Власова, д. 55 в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

Судья Московского городского суда



Т. Д. Михалева