

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

18 июня 2018 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михалевой Т.Д.,
при секретаре Калашниковой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-1960/2018 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» обратилось в Московский городской суд с административным иском об установлении кадастровой стоимости равной рыночной земельный участков:

с кадастровым номером 50:27:0030118:122 общей площадью 181 020 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 14 декабря 2016 года, в размере 290 124 000 руб.;

с кадастровым номером 50:27:0030118:119 общей площадью 246 735 +/- 174 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 396 222 000 руб.

В обосновании иска ссылается на то, что кадастровая стоимость указанных земельных участков утверждена 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 года» и значительно превышает их рыночную стоимость. В этой связи истец считает возможным воспользоваться своим правом на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке №АО-152/178-1-1, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Актив-Оптим».

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца по доверенности Васильева А.В. заявленные требования уточнила, просила суд установить кадастровую стоимость равную рыночной указанных выше земельных участков на основании выводов проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Чивкин Г.В. просил в удовлетворении требований отказать, возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представил.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по городу Москве в судебное заседание не явился, об отложении слушания дела не просил, извещен о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом.

С учетом надлежащего извещения не явившихся сторон 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 указанной стороны.

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

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. 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 указанной статьей 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.

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.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

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 Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, административный истец как плательщик налога на имущество вправе в силу вышеприведенных требований закона обратиться в суд с иском об установлении его кадастровой стоимости соответствующей рыночной. При этом, проверка достоверности установленной в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

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.

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.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. 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 ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» является доверительным управляющим закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», собственником земельных участков:

с кадастровым номером 50:27:0030118:122 общей площадью 181 020 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино;

с кадастровым номером 50:27:0030118:119 общей площадью 246 735 +/-174 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино.

Кадастровая стоимость этих участков утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 №791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы».

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве административный истец обратился 25 декабря 2017 года. Решением Комиссии от 23 января 2018 года в удовлетворении заявления отказано.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости земельных участков соответствующей рыночной, административным истцом представлен отчет об оценке №АО-152/178-1-1, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Актив-Оптим», в соответствии с которым рыночная стоимость составила:

земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030118:122 общей площадью 181 020 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 14 декабря 2016 года, в размере 290 124 000 руб.;

земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030118:119 общей площадью 246 735 +/-174 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 396 222 000 руб.

Учитывая наличие возражений относительно представленного отчета об оценке со стороны административного ответчика, по делу назначена судебная оценочная экспертиза,

на разрешение которой поставлены вопросы о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, и в случае несоответствия об определении рыночной стоимости объектов недвижимости поименованного выше, проведение экспертизы поручено экспертам ООО «Экспертно-правовое бюро»

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 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке №АО-152/178-1-1, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Актив-Оптим», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки.

Рыночная стоимость земельных участков определена:

с кадастровым номером 50:27:0030118:122 общей площадью 181 020 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 14 декабря 2016 года, в размере 333 558 000 руб.;

с кадастровым номером 50:27:0030118:119 общей площадью 246 735 +/-174 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 441 626 000 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 спорного объекта 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 земельных участков полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного подхода, отказ от затратного и доходного подходов обоснован. Объекты исследования и все аналоги, примененные к расчету, имеют сопоставимые характеристики.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости земельных участков экспертами приведено описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г.Москве, изложен

краткий обзор основных характеристик земельного рынка Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов 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 экспертами.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости земельных участков, 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 земельных участков на основании проведенной по делу судебной оценочной 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, то есть с 1 января 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объектов 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 «Управляющая компания «Прагма Капитал» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости удовлетворить.

Установить на период с 1 января 2017 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость соответствующую рыночной земельных участков:

с кадастровым номером 50:27:0030118:122 общей площадью 181 020 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 14 декабря 2016 года, в размере 333 558 000 (триста тридцать три миллиона пятьсот пятьдесят восемь тысяч) руб.;

с кадастровым номером 50:27:0030118:119 общей площадью 246 735 +/-174 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи дер. Сенькино-Секерино, по состоянию на 1 января 2016 года, в размере 441 626 000 (четыреста сорок один миллион шестьсот двадцать шесть тысяч) руб.

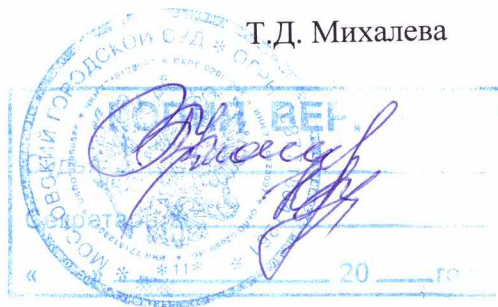
Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости является 25 декабря 2017 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости земельных участков 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 апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева



МОСКОВС
ГОРОДСКОЙ
пронумеровано и скре
печатью ли
подпись

