

**РЕШЕНИЕ**
Именем Российской Федерации

Особое Мнение



15 июля 2020 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Лебедевой И.Е.,
при помощнике Шавыриной А.Э.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-854/2020
по административному исковому заявлению ООО «Альтаир-Престиж» об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Альтаир-Престиж» обратилась в Московский городской суд с
административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения
кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249.

В административном исковом заявлении ООО «Альтаир-Престиж» просит
установить кадастровую стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной
стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО
«Максилайн», по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 130 641 018
рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что
является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249,
кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по
состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 357 048 833 рублей 76 копеек.

Поскольку ООО «Альтаир-Престиж» является арендатором указанного земельного
участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости
кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права
административного истца как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется
исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представители ООО «Альтаир-Престиж» по доверенности Третьякова А.А.,
Шейкина М.М. поддержали искивные требования, с учетом принятых судом уточнений.

Представители Департамента городского имущества города Москвы по
доверенности Кристиан С.Э., Агафонова С.С. в судебном заседании поддержали доводы
изложенные в приобщенных к материалам дела письменных пояснениях. Представители
возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы, ходатайствовали о
назначении повторной экспертизы.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени
и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения
дела не просили.

Выслушав в открытом судебном заседании стороны, исследовав материалы дела и
представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Альтаир-Престиж»
является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249, что
подтверждается договором аренды.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года
№ 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю
в городе Москве» исчисление арендной платы за земельный участок производится в
процентах от его кадастровой стоимости.

Согласно статье 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. В свою очередь пунктом 3 приведенной нормы установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 по состоянию на 1 января 2018 года определена в размере 357 048 833 рублей 76 копеек.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ООО «Альтаир-Престиж» как плательщика арендных платежей, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 1 января 2018 года.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Пользуясь предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, административный истец 04 сентября 2019 года обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

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 заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

ООО «Альтаир-Престиж» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Максилайн», в котором рыночная стоимость объекта оценки была определена в размере 130 641 018 рублей.

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.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 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 целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам АНО «Центр проведения независимых судебных экспертиз».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 по состоянию на 1 января 2018 года по результатам судебной экспертизы составляет 167 966 000 рублей.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта, в обоснование чего представлены замечания на экспертное заключение.

Суд, выслушав объяснения явившихся лиц, а также допросив эксперта Бухтоярова В.В., который пояснил, что определил вид фактического использования здания расположенного на земельном участке по данным экспликации, а также по визуальному внешнему осмотру здания, в связи с чем пришел к выводу, что здание используется под гараж, посчитал доводы ответчика выражающие сомнения относительно достоверности полученной экспертом рыночной стоимости обоснованными, в связи со следующим.

В пункте 10 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 указано, что объект-аналог - объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Министерство имущественных отношений Российской Федерации разработало и утвердило распоряжением от 6 марта 2002 г. N 568-р Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (далее - Методические рекомендации) в целях использования их при проведении оценки рыночной стоимости земельных участков.

Согласно п. 1 разд. IV Методических рекомендаций метод сравнения продаж применяется при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого; при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При этом наиболее важными факторами стоимости земельных участков, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты

капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Как следует из материалов дела вид разрешенного использования земельного участка – деловое управление; магазины; обслуживание автотранспорта.

Эксперт в качестве фактического использования участка указал - «строительство автосалонов, гаражей, автостоянок». Вместе с тем, экспертное заключение не содержит данных (кроме экспликации), проанализировав которые эксперт пришел к выводу о том, что наиболее эффективным будет использование данного здания в качестве гаража, и что именно в качестве гаража данное здание и используется, в то время как из фотографий приобщенных к заключению эксперта видно, что в здании расположен автосалон.

В связи с тем, что сомнения в обоснованности заключения эксперта не были устранены в ходе судебного разбирательства, судом по ходатайству представителя административного ответчика проведена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Агентство «Русспромоценка» Васильцову С.В.

Согласно заключению повторной судебной оценочной экспертизы по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 определена экспертом в размере 164 294 000 рублей.

Административный истец, согласившись с заключением повторной судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Максилан», а по результатам повторной судебной экспертизы.

Вместе с тем представителем административного ответчика выражено несогласие с заключением эксперта, в обоснование чего представлены замечания на экспертное заключение.

Оценивая повторное экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленный перед ним вопрос, суд также отмечает, что определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 1 января 2018 года.

Суд также отмечает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Васильцов С.В. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного

участка с кадастровым номером 77:05:0001013:2249 должна быть установлена в размере, определенном в повторном заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года, а именно в размере 164 294 000 рублей.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в Едином государственном реестре недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату обращения в суд – 04 сентября 2019 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01.01.2018 год кадастровую стоимость земельного участка кадастровый номер 77:05:0001013:2249 по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская вл. 19 в размере рыночной стоимости равной 164 294 000 (сто шестьдесят четыре миллиона двести девяносто четыре тысячи) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 04.09.2019 г.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд.



Судья
Московского городского суда



И.Е. Лебедева

07 12 20
И.Е. Лебедева

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«15» 10 2020 года
Подлинный документ в деле
3а-854/2020, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: *И.Е. Лебедева*
Секретарь: *И.Е. Лебедева*
«07» 12 2020 года



