

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца заявленные требования уточнил, просил суд установить на основании проведенной по делу судебной оценочной экспертизы по состоянию на 1 января 2014 г. кадастровую стоимость равную рыночной земельного участка площадью 2 156 кв.м с кадастровым номером 77:09:0004005:196, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 76 а в размере 59 508 618 руб.

Представитель административного истца по доверенности Шамин В.Н. в судебное заседание первой инстанции явился, по изложенным в иске основаниям поддержал уточненные иски требования.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы по доверенностям Моисеев А.И. в судебное заседание первой инстанции явился, возражал против удовлетворения административных исковых требований по доводам, изложенным в письменных пояснениях.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в суд первой инстанции не явились, об отложении рассмотрения дела не просили.

Судом первой инстанции постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просит представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, указывая на то, что судом при вынесении решения допущены нарушения норм материального права.

Проверив материалы дела, выслушав представителя истца Шамин В.Н., возражавшего против апелляционной жалобы, изучив доводы апелляционной жалобы, а также возражения представителя административного истца, судебная коллегия приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что ООО «Успех М-98» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004005:196, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 76 а, на основании договора аренды №М-09-032163 от 30.11.2006г., заключенного Департаментом земельных ресурсов города Москвы.

Постановлением Правительства Москвы от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель города Москвы» кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. составила 149 116 355,08 руб.

В Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве общество с ограниченной ответственностью «Успех М-98» обратилось 18 июля 2016 г. Решением Комиссии от 9 августа 2016 года в удовлетворении заявления отказано.

Административный истец в силу положений, содержащихся в Постановлении Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», уплачивает арендные платежи за пользование спорным земельным участком, исходя из его кадастровой стоимости.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, истец представил отчет об оценке №14.04.016-6, подготовленный ООО «Независимая экспертная оценка Вега», а также экспертное заключение №443/16st от 17.06.2016 Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» о соответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы представили письменные объяснения на представленный административным истцом отчет

3

об оценке рыночной стоимости земельного участка, в которых указали на несоответствие данного отчета требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии со ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

Право на обращение арендатора недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с административным иском об определении кадастровой стоимости, соответствующей рыночной, в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, подтверждено в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (п. 6).

Учитывая наличие возражений относительно представленного отчета об оценке со стороны Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы, административным иском заявлено ходатайство о назначении по делу судебной оценочной экспертизы для определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, которое определением Московского городского суда от 20 сентября 2016 года удовлетворено. Проведение судебной экспертизы поручено ООО «Независимый консалтинговый Центр «Эталон».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 21 октября 2016 года по состоянию на 1 января 2014 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004005:196, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 76 а, составила 59 508 618 руб.

Оценки по правилам статьи 824 ГПК РФ, а также единоличного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что отчет соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2002 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, в части, подлежащей применению при производстве судебной экспертизы, 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; экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Приняв во внимание то, что доказательств об иной рыночной стоимости спорного земельного участка, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность экспертного заключения эксперта ООО «Независимый консалтинговый Центр «Эталон» от 21 октября 2016 года, 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, административными ответчиками и заинтересованными лицами не представлено, ходатайств о повторной экспертизе лицами, участвующими в деле не заявлено, суд установил кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:09:0004005:196, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл. 76а, в размере 59 508 618 рублей, указав, что в соответствии с правилами статьи 24.20

104

Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2016 года.

Судебная коллегия находит указанные выводы суда правильными, соответствующими нормам законодательства, регулирующего возникшие правоотношения, и представленным доказательствам.

Как разъяснено в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 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 (статья 79, 80 ГПК РФ, статья 77, 78 КАС РФ).

Из материалов дела следует, что при назначении судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции исходил из необходимости определения рыночной стоимости земельного участка в целях установления юридически значимых обстоятельств по делу.

Впреки доводам апелляционной жалобы, оснований не доверять представленному заключению экспертизы у судебной коллегии не имеется.

Заключение выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Экспертом в заключении дан ответ на поставленный судом вопрос и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

Что касается доводов апелляционной жалобы о допущенных экспертом нарушениях при проведении судебной экспертизы, то они не свидетельствуют о том, что такие нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения. Определенная рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 77/09/0004005/196, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 76, а. ч. размер 59 508/613, субъект права собственности - не использован, рыночный и доходный подходы, обосновала выбор методов оценки в рамках указанных подходов. Содержание отчета свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость спорного объекта оценки не является произвольной. Экспертом в заключении дан ответ на поставленные судом вопросы и приведены выводы о размере рыночной стоимости объекта оценки, отчет базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки, в отчете приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации, расчеты произведены в рамках используемых экспертами подходов и позволяют объективно определить стоимость объекта оценки по состоянию на 1 января 2014 года.

Доводы апелляционной жалобы Правительства Москвы о том, что административный истреб, требуя установления рыночной стоимости земельного участка, по существу оспаривает его потенциальную цену продажи и пытается в одностороннем порядке изменить условия договора аренды, не могут быть приняты во внимание, поскольку установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка, и внесение её в качестве кадастровой стоимости, направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учёта его уникальных характеристик. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не



BEGA
Независимая экспертная оценка
Ответственность. Организованность. Скорость.

направлено на опровержение предположенной достоверности ранее установленные результаты кадастровой оценки.

Иные доводы апелляционной жалобы не содержат каких-либо новых обстоятельств, которые не были бы предметом исследования суда первой инстанции или сформулированы выводы судебного решения, в связи с тем, не могут служить основанием к его отмене.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции по доводам жалобы не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия

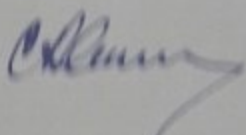
ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Московского городского суда от 08 ноября 2016 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы по доверенности Шаткина Н.В. - без удовлетворения.

Председательствующий:



Судьи:



ВЕГА

Независимая экспертная оценка

Ответственность. Организованность. Оперативность