

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 июля 2024г. Московский городской суд в составе председательствующего судьи Лоскутовой А.Е., при помощнике Добровольской А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «МОСЭЛЕКТРОПРИБОР» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «МОСЭЛЕКТРОПРИБОР» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49.

В административном исковом заявлении ООО «МОСЭЛЕКТРОПРИБОР» просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Тезаурус», по состоянию на 01 января 2022 года, а именно в размере 35 083 000 руб.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является арендатором земельного участка, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2022 года установлена в размере 139 763 443 руб. 36 коп..

В свою очередь несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, поскольку её размер также исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель административного истца ООО «МОСЭЛЕКТРОПРИБОР» заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представителем Департамента городского имущества города Москвы представлены возражения относительно заявленных требований.

Представитель ГБУ «Центр имущественных платежей» представил отзыв на заявление.

Представители других сторон в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49 по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2022 года определена в размере 139 763 443 руб. 36 коп., что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Административный истец 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» уплачивает арендную плату за земельный участок, расчет которой производится в процентах от его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности ООО «МОСЭЛЕКТРОПРИБОР» как плательщика арендной платы.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 03 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 14 декабря 2023 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 «МОСЭЛЕКТРОПРИБОР», в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен отчет, подготовленный ООО «Тезаурус», в котором по состоянию на 01 января 2022 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49 определена в размере 35 083 000 руб.

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 ФГБУ «Московская областная лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации.

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.

По состоянию на 01 января 2022 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49 определена в размере 91 651 786 руб..

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Тезаурус», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировали свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, представитель административного истца, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельного участка, в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Тезаурус», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем 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 объекте 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 01 января 2022 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка 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 03 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2022 года, в размере 91 651 786 руб..

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН 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 его обращения в суд – 14 декабря 2023 года.

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

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2022 года на период с 1 января 2023 года и до утверждения кадастровой стоимости, определенной в рамках очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость в размере рыночной:

Земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:49 в размере 91 651 786 руб.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 14 декабря 2023 года.

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

Судья
Московского городского суда

А.Е.Лоскутова

Решение в окончательной форме изготовлено 17 июля 2024 года

