

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 августа 2016 г.

г.Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Севастьяновой Н.Ю., при секретаре Агальцова О.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-780/2016 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «
» к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г.,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «
» обратилось 25 марта 2016 г. в Московский городской суд с административным исковым заявлением к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером
, вид разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого,
, равной его рыночной стоимости в размере 54757000 руб. по состоянию на 1 января 2014 г.

Требования мотивированы тем, что административный истец является арендатором указанного земельного участка. Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» в отношении спорного земельного участка установлена кадастровая стоимость в размере 93812362 руб. 25 коп. Административный истец не согласен с указанной кадастровой стоимостью земельного участка, считает её завышенной и несоответствующей рыночной стоимости земельного участка, чем нарушаются права и затрагиваются его интересы, как плательщика арендной платы, исчисляемой в процентном соотношении от кадастровой стоимости. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
г.
, подготовленному оценщиком
, рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. составляет 54757000 руб. На указанный отчет получено положительное экспертное заключение Общероссийской общественной организации

. Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от
административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости. С учетом изложенного административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости.

В ходе рассмотрения дела административный истец общество с ограниченной ответственностью
подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление к Правительству Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером
, вид разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6,

1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, , равной его рыночной стоимости в размере 75793000 руб. по состоянию на 1 января 2014 г. (л.д.141-144 том 2).

В судебном заседании представитель административного истца общества с ограниченной ответственностью - Поляк М.И., действующая по доверенности, поддержала заявленные административные иски, просила их удовлетворить по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении и дополнении (уточнении) к нему.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы - , действующая по доверенности, просила отказать в удовлетворении заявленных административных исковых требований, с выводами оценочной судебной экспертизы не согласна в части определения величины рыночной стоимости земельного участка.

Представители административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ неявка представителей указанных административного ответчика и заинтересованного лица не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

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

Как следует из материалов дела и установлено судом, 28 октября 2008 г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и административным истцом заключен договор долгосрочной аренды земельного участка за , по условиям которого с учетом приложений №1, №2, №3 и дополнительного соглашения от обществу предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административных зданий земельный участок площадью 3842 кв.м. с кадастровым номером расположенный по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, Договор заключен сроком до 11 сентября 2033 г. Размер ежегодной арендной платы за предоставленный земельный участок исчисляется исходя из ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости данного земельного участка (л.д.10-26 том 1).

8 апреля 2010 г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и административным истцом заключено дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка от г. , по условиям которого обществу предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административных зданий земельный участок площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером расположенный по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, и земельный участок площадью 327 кв.м. с кадастровым номером расположенный по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого.

17 ноября 2010 г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и административным истцом заключено дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка от , по условиям которого обществу предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административных зданий земельный участок площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером , расположенный по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого,

4 марта 2014 г. между Департаментом городского имущества города Москвы и административным истцом заключено дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка , по условиям которого обществу предоставлен в пользование земельный участок площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером , расположенный по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, в соответствии с градостроительным планом земельного участка

, а именно: «участки размещения административно-деловых объектов; участки размещения учебно-образовательных объектов; участки размещения культурно-просветительных объектов; участки размещения торгово-бытовых объектов, в том числе объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания; участки размещения лечебно-оздоровительных объектов; участки размещения спортивно-рекреационных объектов; участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида». Договор заключен сроком до 1 августа 2019 г. Размер ежегодной арендной платы за предоставленный земельный участок исчисляется исходя из ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости данного земельного участка (л.д.33-38 том 1).

По сведениям Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г.Москве от 20 мая 2016 г. №213/13359:

- по состоянию на 1 января 2014 г. в государственном кадастре недвижимости содержались сведения о размещенном использовании земельного участка площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером , расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого;

, - «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)». Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» в отношении спорного земельного участка с учетом указанного выше разрешенного вида использования установлена кадастровая стоимость в размере 93812362 руб. 25 коп. по состоянию на 1 января 2014 г.;

- 10 мая 2016 г. на основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от произведен государственный кадастровый учет изменений разрешенного вида использования земельного участка площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером , расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, вл.10, корп.3, стр.2, 3, на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.217)); объекты гаражного назначения (2.7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3))». Вследствие этого 10 мая 2016 г. в государственный кадастр недвижимости внесена кадастровая стоимость указанного земельного участка с новым видом разрешенного использования в размере 212746359 руб. 20 коп. с датой определения 10 мая 2016 г. (л.д.6-10 том 2).

На основании изложенного, административный истец является арендатором земельного участка площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером , расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, , находящегося в собственности города Москвы, и плательщиком арендной платы за предоставленный земельный участок по договору аренды земельного участка

с учетом дополнительных соглашений к нему. При этом по состоянию на 1 апреля 2014 г. вид разрешенного использования спорного земельного участка был установлен: «участки смешанного размещения общественно-деловых

объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», а кадастровая стоимость данного земельного участка установлена Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 93812362 руб. 25 коп. Впоследствии 10 мая 2016 г. в государственный кадастр недвижимости внесена запись об изменении вида разрешенного использования спорного земельного участка на: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); объекты гаражного назначения (2.7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3))». Вследствие этого 10 мая 2016 г. в государственный кадастр недвижимости внесена кадастровая стоимость указанного земельного участка с новым видом разрешенного использования в размере 212746359 руб. 20 коп. с датой определения 10 мая 2016 г.

Административный истец, будучи арендатором земельного участка, не согласился с результатами определения кадастровой стоимости спорного земельного участка с видом разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)» по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 93812362 руб. 25 коп., установленные Постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», и оспорил их в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве, путем подачи 12 августа 2015 г. заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве от

административному истцу отказано в удовлетворении просьбы о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д.188-190 том 1).

Положения статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ предусматривают, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя. 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.

При таких обстоятельствах и на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ обращение общества с ограниченной ответственностью в суд с настоящим административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с видом разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г., является законным. Досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден.

Доводы административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы об отсутствии у общества с ограниченной ответственностью права на обращение в суд с настоящим административным иском заявлением основаны на неправильном применении и толковании норм права, регулирующих спорные правоотношения.

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.

С учетом приведенной нормы права установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости влечет изменение размера арендной платы, а не изменение условий заключенного сторонами договора аренды земельного участка. Условиями договора аренды установлен лишь порядок определения размера арендной платы, а не конкретный фиксированный размер арендной платы за земельный участок. По условиям договора аренды, размер арендной платы зависит от кадастровой стоимости земельного участка, установленной на соответствующий период.

В соответствии с абзацем первым статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ) 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.

На основании изложенного и в силу абзаца первого статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ административный истец, будучи арендатором земельного участка, находящегося в собственности города Москвы, оплачивающим арендную плату исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости данного земельного участка, путем обращения в суд и комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости указанного земельного участка.

При этом суд учитывает, что установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости направлено на защиту интересов общества с ограниченной ответственностью _____, как арендатора земельного участка, от недостоверной, экономически необоснованной базы для определения арендной платы за предоставленный земельный участок.

Разрешая заявленные требования административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером _____, с видом разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, _____, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г., суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

В силу статьи 24.15 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ для целей оценки 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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки,

а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Как указывалось выше, в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января 2014 г. спорный земельный участок площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого _____, значился с видом разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)». Вследствие этого юридически значимым обстоятельством для разрешения настоящего спора является определение величины рыночной стоимости спорного земельного участка с видом разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)» по состоянию на 1 января 2014 г. При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьёй 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере 93812362 руб. 25 коп. по состоянию на 1 января 2014 г., утвержденные постановлением Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687-ПП, административный истец представил суду отчет об оценке

_____, подготовленный оценщиком _____, согласно данному отчету рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. составляет _____ руб. (л.д.72-185 том 1). На указанный отчет получено положительное экспертное заключение

В ходе рассмотрения дела административный ответчик Правительство Москвы и заинтересованное лицо Департамент городского имущества города Москвы предоставили суду письменные возражения на заявленные административные иски, в которых указали на несоответствие предоставленного административным истцом отчета об оценке объекта недвижимости _____, подготовленного оценщиком _____, требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Вследствие этого представитель административного истца заявил ходатайство о назначении по делу оценочной судебной экспертизы. При таких обстоятельствах и на основании статьи 77 Кодекса административного судопроизводства РФ определением Московского городского суда от 6 июня 2016 г. по административному делу назначена оценочная судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью

По заключению оценочной судебной экспертизы от 5 июля 2016 г. за №2016-01/328, проведенному экспертом общества с ограниченной ответственностью

_____ :
- отчет об оценке объекта недвижимости _____, подготовленный оценщиком _____, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки;

- рыночная стоимость земельного участка площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером _____, вид разрешенного использования: «участки смешанного

размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого,

, по состоянию на 1 января 2014 г. составляет 75793000 руб. (л.д.12-133 том 2).

Административный истец согласился с указанными выводами оценочной судебной экспертизы, считает их объективными и достоверными. Вследствие этого, а также учитывая значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в заключении оценочной судебной экспертизы, общество с ограниченной ответственностью подало дополнительное (уточненное) административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость спорного земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г. в размере, определенном экспертом в оценочной судебной экспертизе.

Представитель административного ответчика Правительства Москвы и заинтересованного лица Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании не оспаривала вывод эксперта в части не соответствия предоставленного административным истцом отчета оценщика требованиям законодательства об оценочной деятельности. Однако выразила своё несогласие с выводом оценочной судебной экспертизы относительно определения величины рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г., указывая на его необоснованность. При этом административные ответчики и их представители не привели суду конкретные обстоятельства, свидетельствующие о несоответствии заключения оценочной судебной экспертизы требованиям действующего законодательства, в том числе требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611. Ходатайство о назначении по делу повторной или дополнительной экспертизы административные ответчики суду не заявили. Вместе с тем, положения части 1 статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административных ответчиков бремя представления доказательств, подтверждающих недостоверность сведений о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, в случае возражения административных ответчиков против удовлетворения заявленных административных исковых требований.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение оценочной судебной экспертизы от , подготовленное экспертом общества с ограниченной ответственностью

, соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299 и Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611. Приведенные в

заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого земельного участка основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Положения пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. №299, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Из содержания оценочной судебной экспертизы усматривается, что экспертом непосредственно производился осмотр объекта исследования, в заключении приведены основные количественные и качественные характеристики объекта исследования, а также характеристики объектов, расположенных на исследуемом земельном участке (л.д.27-36 том 2). Расчет рыночной стоимости объекта исследования производился экспертом с использованием двух подходов сравнительного и доходного, который наглядно приведен в заключении экспертизы. На основании полученных результатов в рамках двух подходов сравнительного и доходного экспертом определено итоговое значение величины рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2014 г. в размере 75793000 руб.

Оценивая приведенные выводы оценочной судебной экспертизы всесторонне, в совокупности с предоставленными суду доказательствами, суд считает правильным, обоснованным и объективным заключение оценочной судебной экспертизы, поскольку выводы эксперта основываются на положениях, обоснованность и достоверность которых можно проверить, выводы эксперта сделаны на базе общепринятых научных и практических данных, достаточно полно мотивированы, приведены методы исследования и расчеты величины рыночной стоимости объекта оценки. Экспертом не допущено нарушений требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №299, и статьи 8 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

По своему содержанию заключение оценочной судебной экспертизы от _____ соответствует требованиям статей 4, 8, 16, 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" и статьи 82 Кодекса административного судопроизводства РФ. В заключении эксперта содержатся: дата, время и место проведения судебной экспертизы; основания проведения экспертизы; сведения об органе, назначившего судебную экспертизу; сведения об экспертном учреждении и об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая

должность), которым поручено проведение экспертизы; эксперт предупрежден в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения; вопросы, поставленные перед экспертом; объект исследований и материалы административного дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы; описание, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам. К заключению приложены документы и материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Полномочия, квалификация эксперта подтверждается приложенными к заключению документами, в частности эксперт является оценщиком, в 2009 г. окончил Международную академию оценки и консалтинга г.Москвы присуждена квалификация «Экономист» по специальности «Финансы и кредит», что подтверждается дипломом ВСА 0933709 от 3 июля 2009 г., регистрационный номер 309; в период с 16 апреля 2013 г. по 20 мая 2013 г. прошел профессиональную переподготовку в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность», подтверждается свидетельством о повышении квалификации регистрационный номер 0179; имеет квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом к оценке эксперту СПО №000499-001 от 31 мая 2016 г.; является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» и включен в реестр оценщиков 21 марта 2011 г. за регистрационным номером 1073.77, что подтверждается свидетельством от 21 марта 2011 г. №01073; работает в обществе с ограниченной ответственностью , стаж работы в оценочной деятельности - 6 лет; гражданская ответственность эксперта и экспертной организации застрахована (л.д.15, 128-133 том 2).

На основании изложенного суд считает возможным принять заключение оценочной судебной экспертизы от в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчета об оценке , подготовленного оценщиком

, требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, а также подтверждающего величину рыночной стоимости спорного земельного участка в размере 75793000 руб. по состоянию на 1 января 2014 г.

При таких обстоятельствах требование административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером , вид разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, , в размере его рыночной стоимости, равной 75793000 руб. и определенной по состоянию на 1 января 2014 г., является законным и подлежит удовлетворению.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ предусматривают, что 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.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве является 12 августа 2015 г., а датой внесения изменений в государственный кадастр недвижимости о виде разрешенного использования данного земельного участка и его кадастровой стоимости, исходя из нового вида разрешенного использования, является - 10 мая 2016 г. Следовательно, установленная настоящим

решением суда кадастровая стоимость земельного участка площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером _____, вид разрешенного использования: «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, _____, в размере его рыночной стоимости, равной 75793000 руб. по состоянию на 1 января 2014 г., применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 г. по 9 мая 2016 г., включительно.

Сведения об изменении кадастровой стоимости земельного участка на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью _____ об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером _____, вид разрешенного использования «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, _____, в размере его рыночной стоимости, равной 75793000 (семьдесят пять миллионов семьсот девяносто три тысячи) руб. и определенной по состоянию на 1 января 2014 г.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью _____ в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по городу Москве считать 12 августа 2015 г.

Применять установленную настоящим решением суда кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером _____ для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 г. по 9 мая 2016 г., включительно.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 3515 кв.м. с кадастровым номером _____, вид разрешенного использования «участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.17)», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Багрицкого, _____, в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Московского городского суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья Московского
городского суда

Н.Ю. Севастьянова

Мотивированное решение суда изготовлено 15 августа 2016 г.

