



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АПГ15-90

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 декабря 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.
судей Абакумовой И.Д., Никифорова С.Б.
при секретаре Макаровой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Трансмаш-XXI век» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по апелляционной жалобе заявителя на решение Московского городского суда от 20 мая 2015 г., которым в удовлетворении заявленных требований отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Трансмаш-XXI век» Кушиковой С.А., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, объяснения представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Решетникова Д.К., возражавшего против удовлетворения апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Трансмаш-XXI век» (далее – ООО «Трансмаш-XXI век», общество) обратилось в Московский городской суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2013 г., и возложении обязанности на

федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г. Москве (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра» по г. Москве) внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости названного объекта недвижимости.

В обоснование заявленных требований ООО «Трансмаш-XXI век» указало, что размер арендной платы по договору аренды названного земельного участка определен на основе его кадастровой стоимости, которая существенно превышает размер рыночной стоимости указанного объекта недвижимости, тем самым затронуты права и обязанности общества как арендатора.

Решением Московского городского суда от 20 мая 2015 г. в удовлетворении заявления отказано.

В апелляционной жалобе ООО «Трансмаш-XXI век», ссылаясь на неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, а также нарушение норм материального права и процессуального права, просит отменить судебный акт и принять по делу новое решение об удовлетворении заявленных требований.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2015 г. назначена судебная экспертиза в целях определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44 по состоянию на 1 января 2013 г., производство по делу приостановлено.

После получения результатов экспертизы определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2015 г. производство по делу возобновлено.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации проверила законность оспариваемого судебного акта на основании статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

ООО «Трансмаш-XXI век» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44 общей площадью 1 342 +/- 13 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Сокольническая вл. 5 стр. 1, арендная плата по договору исчисляется на основе кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость названного земельного участка определена в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» по состоянию на 1 января 2013 г. в размере 110 656 931,66 руб.

Заявление общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, поступившее 19 ноября 2014 г. в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Комиссия), решением от 5 декабря 2014 г. отклонено, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим заявлением. Одновременно с заявлением общество представило в суд отчет от 9 октября 2014 г. № 01/14-074 н, подготовленный оценщиком ООО «ТИТАН-ОЦЕНКА», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44 по состоянию на 1 января 2013 г. составляет 57 956 000 руб. и положительное экспертное заключение от 10 ноября 2014 г. № Э-130814 на отчет эксперта некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Согласно статье 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии со статьёй 11 названного федерального закона итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки, является отчёт об оценке такого объекта, который должен соответствовать требованиям федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявления, сделал вывод о том, что представленный ООО «Трансмаш-XXI век» отчет и положительное экспертное заключение не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и не подтверждают заявленный размер рыночной стоимости объекта оценки. При этом суд отказал в удовлетворении ходатайства общества о проведении судебной оценочной экспертизы.

Вместе с тем в случае возникновения сомнений в обоснованности отчёта об оценке и достоверности определения рыночной стоимости объекта оценки суд в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (подлежащей применению судом на момент принятия решения) выносит эти обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на них не ссылались.

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 её проведении, в том числе в отношении установления рыночной стоимости.

В данном случае, суд первой инстанции, сделав вывод о наличии сомнений в обоснованности отчёта об оценке и достоверности определения рыночной стоимости объекта недвижимости, необоснованно отказал в удовлетворении ходатайства общества о назначении судебной экспертизы.

Указанное обстоятельство послужило основанием для проведения по настоящему делу на основании определения Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2015 г. судебной экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44 по состоянию на 1 января 2013 г.

По результатам проведенной судебной экспертизы в материалы дела представлено заключение эксперта от 3 ноября 2015 г. № С150914, выполненное экспертом И [REDACTED] (ООО «ГПО-КОНСАЛТ»), согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44 по состоянию на 1 января 2013 г. составила 60 509 005 руб.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель общества пояснил, что согласен с выводами судебной экспертизы. Представитель Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы не согласился с результатами экспертизы, полагая, что кадастровая стоимость земельного участка определена правильно и оснований для её пересмотра не имеется.

В силу статьи 62, части 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со статьёй 84 названного Кодекса в совокупности с другими доказательствами по делу.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, проанализировав заключение эксперта в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, установила, что оно подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупреждённым об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки. Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определённую по состоянию на дату его кадастровой оценки.

С учетом изложенного решение суда первой инстанции подлежит отмене с вынесением по делу нового судебного акта об установлении рыночной стоимости названного земельного участка в размере,

определенном в заключении эксперта, подготовленном по результатам судебной экспертизы.

В то же время, не подлежат удовлетворению требования общества о возложении на ФГБУ «ФКП Росреестра» по г. Москве обязанности внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости названного объекта недвижимости, поскольку согласно положениям статьи 24²⁰ Закона об оценочной деятельности соответствующая обязанность у органа кадастрового учета возникает в силу закона при установлении такой стоимости судом. Соответственно, на момент рассмотрения дела в суде основания для удовлетворения названного требования отсутствуют.

Согласно положениям абзаца пятого статьи 24²⁰ Закона об оценочной деятельности установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано заявление.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или 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».

Согласно пункту 25 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» Законом об оценочной деятельности для юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, в связи с этим датой подачи заявления для указанных лиц является дата обращения в Комиссию. Если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

В данном случае общество обратилось с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию 19 ноября 2014 г.

Также, Судебная коллегия принимает во внимание, что постановление Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утратило силу с 1 января 2015 года в связи с принятием постановления Правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы».

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 307, 309, 310 и 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского городского суда от 20 мая 2015 г. отменить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44 общей площадью 1 342 +/- 13 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Сокольническая вл. 5 стр. 1., по состоянию на 1 января 2013 г., в равном его рыночной стоимости размере – 60 509 005 руб., на период с 1 января 2014 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003006:44, определенной по результатам проведения очередной государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Датой подачи заявления считать 19 ноября 2014 г.

В удовлетворении остальной части заявления – отказать.

Председательствующий

Судьи