



КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Красногорск Московской области

29 декабря 2020 г.

Московский областной суд в составе председательствующего судьи Ершова В.В., при секретаре Овсянниковой А.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1706/2020 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью производно-коммерческое предприятие «ВАРД» к Министерству имущественных отношений Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и Государственному бюджетному учреждению Московской области «Центр кадастровой оценки» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

административный истец обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, свои требования мотивируя тем, что результаты государственной кадастровой оценки объекта недвижимости повлекли неправомерное увеличение налогового бремени, исчисляемого из кадастровой стоимости.

С учетом изложенного, а также уточненных требований, административный истец просит суд установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в соответствии с проведенной по делу судебной экспертизой.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания извещались надлежащим образом.

Суд, изучив материалы дела, приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании действий (бездействия)

такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Согласно ч. 5 ст. 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Понятие кадастровой стоимости закреплено в пункте 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508).

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Из вышеприведенных положений законодательства следует, что определение кадастровой стоимости объекта недвижимости возможно как в результате проведения государственной кадастровой оценки, так и путем установления его кадастровой стоимости равной рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что административному истцу принадлежит объект недвижимости с кадастровым номером 50:09:0080104:4590, площадью 6 628 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Тамойкина, д. 2, категория земли: земли населенных пунктов, виды разрешенного пользования: склады, объекты придорожного сервиса, в отношении которого по состоянию на 22 апреля 2019 года установлена кадастровая стоимость в размере 26 911 005,6 руб., которая по мнению административного истца, превышает его рыночную стоимость, что влечет за собой необоснованное возложение на него обязанности по уплате налога в завышенном размере.

В обоснование требований административный истец представил отчет об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленный оценщиком ООО «Норматив».

Для проверки правильности определения оценщиком рыночной стоимости объекта недвижимости определением Московского областного суда от 9 ноября 2020

г. по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Бушкову А.Ю., заключением которого было установлено, что отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимости не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Также экспертом установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости равная его рыночной стоимости в размере 16 664 375 руб.

С выводами, содержащими в экспертном заключении, согласился административный истец, уточнив заявленные требования в соответствии с проведенной экспертизой, а также Министерство имущественных отношений Московской области.

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (часть 2 статьи 58 КАС РФ).

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка отчету независимого оценщика и заключению судебной оценочной экспертизы.

Согласно статье 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки,

техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2, 3, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 8 названного Федерального закона 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.

Суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования. Экспертное заключение содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и авторских монографических работ.

Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В заключении эксперта содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объекту оценки.

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки (элементы сравнения): местоположение объекта, площадь, время продажи/предложения, факт сделки (уторговывание), передаваемые права, условия продажи (чистота сделки), условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Для сравнения эксперт выбрал объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки.

Информационной базой явился архив эксперта, данные из периодической печати и с интернет сайтов в электронном виде и на бумажных носителях.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения. Из таблицы сравнения следует, что объекты - аналоги сопоставлялись с объектами оценки по следующим единицам сравнения: площади, цене предложения, рыночной стоимости 1 кв. м, имеющимся правам, условиям финансирования, категории и виду разрешенного использования земель.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объектов экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная судебной оценочной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на дату ее определения.

Ходатайств о проведении дополнительной или повторной экспертизы не заявлялось.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

При таких обстоятельствах, административное исковое заявление подлежит удовлетворению, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

Исходя из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в связи с изменением на основании судебного акта кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, для целей внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости датой обращения административного истца с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости следует считать 14 октября 2020 г.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

РЕШИЛ:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью производно-коммерческое предприятие «ВАРД», поданное в Московский областной суд 14 октября 2020 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:09:0080104:4590, площадью 6 628 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Тамойкина, д. 2, категория земли: земли населенных пунктов, виды разрешенного пользования: склады, объекты придорожного сервиса, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 22 апреля 2019 года, в размере 16 664 375 (шестнадцать миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста семьдесят пять) рублей.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



Ершов В.В.

