

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 марта 2021 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Смышляевой О.В.,
при секретаре Дойничко О.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3а-333/2021 (№ 3а-1891/2020) по административному
ООО «Трейдинвест» к Министерству имущественных отношений
Московской области, Управлению Федеральной службы государственной
регистрации кадастра и картографии по Московской области об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов
недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Трейдинвест» обратилось в суд с административным иском
заявлением к Министерству имущественных отношений Московской
области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по Московской области об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на
праве собственности объекта недвижимости. Просило установить
кадастровую стоимость объекта недвижимости (земельного участка),
равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на
01.01.2018.

В судебном заседании представитель административного истца
просил определить рыночную стоимость объекта недвижимости в размере,
определённом судебной оценочной экспертизой.

Представитель Министерства имущественных отношений
Московской области в судебном заседании не участвовал, просил
рассмотреть дело в его отсутствие. Представил письменные пояснения, в
которых против выводов эксперта не возражал, оставил решение на
усмотрение суда.

ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» представил замечания на
заключение эксперта, просил рассмотреть дело в его отсутствия.

Иные лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о
дате и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не
явились, извещены надлежащим образом.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, рассмотрел дело в
отсутствии неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом о времени
и месте рассмотрения дела.

Выслушав представителя административного истца, исследовав материалы дела, дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии с положениями ч.1 ст. 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

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 силу пункта 2 статьи 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. Согласно пункту 3 статьи 66 названного закона в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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.

Судом установлено, что истец является собственником земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина», кадастровый номер 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

В соответствии со ст. 373 НК РФ истец является плательщиком налога на имущество организаций. Результаты определения кадастровой

стоимости затрагивают права и обязанности административного истца как плательщика налога.

В соответствии с п. 2 ст. 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода.

Согласно разъяснениям п.6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Таким образом, административный истец, являясь собственником объекта недвижимости, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере действительной рыночной стоимости.

В соответствии с ч.1 ст. 245 КАС РФ, обращение в суд с данными исковыми требованиями являются законными и обоснованными.

Из материалов дела следует, что кадастровая стоимость была установлена по состоянию на 01.01.2018 распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 27.11.2018 в размере 4 621 854 250 руб.

В силу ст. 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Юридически значимым обстоятельством для разрешения данного спора является установление величины рыночной стоимости объекта недвижимости состоянию на 01.01.2018. При этом, в соответствии со 1 ст. 62, ч.5 ст. 247 обязанность доказывания наличия оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

В обоснование заявленного требования административный истец представил отчет ООО «Аудитпартнер».

Определением Московского областного суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «НЦО».

С выводами, содержащимися в экспертном заключении, согласился представитель административного истца и ответчика Министерства 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 силу пункта 2 статьи 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. Согласно пункту 3 статьи 66 названного закона в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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).

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, по мнению суда, 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 объектом 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 объекта экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

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

Соглашаясь с заключением судебной оценочной экспертизы, суд исходит из анализа рынка, приведенного в экспертном заключении.

Доводы и замечания ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» суд во внимание не принимает, поскольку они не подтверждены доказательствами по делу и опровергаются заключением эксперта, а также пояснениями эксперта, допрошенного в судебном заседании, его письменными пояснениями.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, которая ниже его кадастровой стоимости, а также с учетом п.3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость объекта недвижимости, принадлежащего административному истцу на праве собственности, на дату установления его кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

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 объекта 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 08.12.2020 года.

При таких обстоятельствах, иск подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 177, 178, 249 Кодекса административного

судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление ООО «Трейдинвест» к Министерству имущественных отношений Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, поданное в суд 08.12.2020 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2018 земельного участка по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина», кадастровый номер 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м, в размере 3 492 550 728 руб., установленном заключением судебной оценочной экспертизы.

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



О.В. Смышляева