

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

27 декабря 2019 года

Howard Russia
Trust Honesty Success

Howard Russia
Trust Honesty Success

г. Москва
Howard Russia
Trust Honesty Success

Московский городской суд в составе председательствующего
судьи Лебедевой И.Е.,

при секретаре Давтян М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-4674/2019 по административному исковому заявлению АО «А101 Девелопмент» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков

УСТАНОВИЛ:

АО «А101 Девелопмент» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просило по состоянию на 01.01.2018 год установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:102 общей площадью 278 200 кв.м. по адресу: г. Москва, пос.Сосенское вблизи п. Коммунарка уч. 29 в размере 885 555 071 рублей; установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140218:892 общей площадью 346 994 кв.м. по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, вблизи деревни Яковлево в размере 1 336 787 628 рублей; установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140218:893 общей площадью 743 518 кв.м. по адресу: г.Москва, пос. Десеновское, вблизи деревни Яковлево в размере 2 864 388 616 рублей.

В обоснование требований истец указал на то, что является собственником указанных объектов недвижимости, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости данных объектов недвижимости их рыночной стоимости, нарушает права истца, как плательщика налога на имущество, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

В подтверждение своих требований истцом представлен отчет об оценке рыночной стоимости.

Представитель административного истца Шейкина М.М. в судебном заседании заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в размере их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Трифонова З.В. в судебное заседание явилась, просила в удовлетворении требований отказать.

Департамент городского имущества города Москвы представителя в судебное заседание не направил, о дне слушания извещен надлежащим образом.

Выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что административному истцу АО «А101 Девелопмент» принадлежат на праве собственности земельные участки: с кадастровым номером 50:21:0120316:102 общей площадью 278 200 кв.м. по адресу: г. Москва, пос.Сосенское вблизи п. Коммунарка уч. 29; с кадастровым номером 77:17:0140218:892 общей площадью 346 994 кв.м. по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, вблизи деревни Яковлево; с кадастровым номером 77:17:0140218:893 общей площадью 743 518 кв.м. по адресу: г.Москва, пос. Десеновское, вблизи деревни Яковлево.

В отношении указанного недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2018 года установлена кадастровая стоимость, в отношении объекта с кадастровым номером 50:21:0120316:102 в размере 3 672 518 200 рублей; в отношении объекта с кадастровым номером 77:17:0140218:892 – в размере 3 442 367 856,76 рублей; в отношении объекта с кадастровым номером 77:17:0140218:893 в размере 7 202 079 671,82 рублей.

В силу п.1 ст. 390 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

Согласно п.1 ст. 389 НК РФ объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимости влияют на права и обязанности административного истца, как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 статьей 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 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 предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец 06 августа 2019 года обратился с настоящим административным иском в суд, предоставив в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости отчет от 10 июня 2019 года №ГИ-074/19, подготовленный ООО «Гилберт Инвест».

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 (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

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 проведена судебная оценочная

экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Агентство «Руспромоценка»

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке рыночной стоимости, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость объекта с кадастровым номером 50:21:0120316:102 установлена в размере 1 819 430 000 рублей; объекта с кадастровым номером 77:17:0140218:892 – в размере 1 913 500 000 рублей; объекта с кадастровым номером 77:17:0140218:893 - в размере 3 824 660 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Гилберт Инвест», а также достоверности определенной в нём рыночной стоимости объектов оценки.

При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиками нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, а по результатам судебной экспертизы.

Вместе с тем с выводами судебной экспертизы не согласились административный ответчик ДГИ г. Москвы и Управление Росреестра по Москве, которые ссылались на то, что экспертом при проведении оценки допущен ряд нарушений, которые привели к искажению рыночной стоимости объектов оценки. Так, в качестве существенного нарушения Управление Росреестра по Москве указало на то, что экспертом не учтена в качестве ценообразующего фактора близость к водоему двух земельных участков, тогда как данное обстоятельство оказывает значительное влияние на стоимость объектов оценки (порядка 30-40%); также указало на применение завышенной корректировки на торг – 8%, вместо 5-6% для новостроек. Кроме того, Управление Росреестра по Москве ссылалось на то, что корректировка на площадь в рамках доходного подхода применена экспертом ошибочно. В связи с допущенными экспертом ошибками на 30-40% занижена рыночная стоимость объектов оценки.

Суд, выслушав стороны, допросив эксперта Васильцова С.В., полагает, что доводы административного ответчика и заинтересованного лица относительно недостоверности выводов судебной экспертизы являются необоснованными.

Так, заключение эксперта содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости оцениваемых объектов и соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности", федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299, экспертом составлено точное

описание объектов оценки. Представлена информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемых земельных участков, в частности, их площади, вида разрешенного использования; количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки; информации о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Кроме того, экспертом произведен анализ рынка объекта оценки, подробно описан процесс оценки объектов недвижимости в части применения подходов к оценке с приведением расчетов, с обоснованием применения сравнительного и доходного подходов, а также обоснованием отказа от метода затратного подхода, результаты, полученные при использовании различных подходов к оценке экспертом согласованы.

В отчете содержатся таблицы, описания расчетов, сами расчеты и пояснения к ним.

Экспертом произведен анализ рынков земельных участков Московского региона по спросу и предложению земельных участков под жилую застройку, проанализирована доходность инвестиций в строительство жилья в Москве, проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки, а также анализ доступных источников информации, содержащих информацию о сделках и предложениях потенциальных объектов-аналогов.

В результате анализа характеристик объектов аналогов для проведения расчетов сравнительным подходом, методом прямого сравнительного анализа продаж, выбрано 3 объекта-аналога.

В качестве основных ценообразующих факторов оценщик выделил, в том числе: вид использования, местоположение; площадь, условия рынка, наличие инженерных коммуникаций, передаваемые имущественные права, ограничения (обременения), условия продажи.

Оценщик проанализировал сравниваемые объекты-аналоги на основании всех характеристик, произвел корректировки на дату сделки и оценки, скидку к ценам предложений, местоположение и площадь.

В свою очередь, при проведении Управлением Росреестра по Москве расчета рыночной стоимости с применением необходимых, по мнению Управления Росреестра по Москве, корректировок, было выявлено, что установленная экспертом рыночная стоимость земельных участков находится выше минимального значения диапазона рыночной стоимости.

Для целей Закона об оценочной деятельности 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 (статья 3 Закона об оценочной деятельности).

Требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности (статья 20 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии с пунктом 4 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года N 298 (далее - ФСО N 2), результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Согласно пункту 5 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года N 297 (далее - ФСО N 1), стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО N 2, в пункте 5 которого указана и рыночная стоимость.

Итоговая величина стоимости в пункте 6 ФСО N 1 определена как стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованная оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Таким образом, рыночная стоимость это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке.

При таких данных основания полагать, что экспертиза не отражает рыночную стоимость объектов оценки, у суда отсутствуют. При этом, суд отмечает, что при определении конкретной величины рыночной стоимости различными субъектами оценочной деятельности допустимы расхождения в стоимости объекта недвижимости, связанные с профессиональным усмотрением эксперта и объемом использованной им информации об индивидуальных особенностях объекта оценки, являющихся, по мнению субъекта оценочной деятельности, ценообразующими для оцениваемого объекта.

Кроме того, судом ставится под сомнение достоверность определенной Управлением Росреестра рыночной стоимости объектов оценки, поскольку по трем подобраным объектам аналогам (№13-15) отсутствует дата предложения, пять из 15 объектов аналогов расположены до 5 км от МКАД, 6 объектов-аналогов – до 15 км от МКАД, тогда как два из трех оцениваемых объектов расположены в 20 км от МКАД. Из предоставленной Управлением Росреестра выборки следует, что рыночная стоимость земельных участков расположенных до 5 км. от МКАД существенно отличается от стоимости земельных участков расположенных в пределах 10 км. от МКАД и значительно отличается от стоимости земельных участков расположенных в пределах 20 км от МКАД.

Помимо изложенного, Управлением Росреестра не приведены сами расчеты, что не позволяет проверить их методику и достоверность. Кроме того, суд отмечает, что объекты исследования расположены в Новомосковском административном округе между Калужским и Симферопольским шоссе. Для исследования экспертом выбирались объекты, расположенные в Новомосковском административном округе (Киевское и Боровское шоссе). В свою очередь Управление Росреестра в качестве объектов аналогов использовало, в том числе объекты, расположенные на Рублевском шоссе (пос. Барвиха), Каширском и Новорязанском шоссе. Вместе с тем анализ, свидетельствующий о том, что объекты аналоги, расположенные по вышеуказанным направлениям сходными с объектами оценки Управлением Росреестра не приведен.

Помимо изложенного эксперт Васильцов С.В. в письменных объяснениях предоставил альтернативный расчет, полученная в результате альтернативного расчета рыночная стоимость объектов оценки чуть меньше указанной в экспертном заключении. Кроме того, экспертом обнаружены архивные объявления по продаже одного из объектов исследования: земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140218:892 от 10.08.2011 года, согласно приведенному экспертом объявлению данный участок продавался по цене 1 170 873 581 рубль. При этом, эксперт отметил, что кадастровая стоимость дана в

участков определялась методом статистического (регрессивного) моделирования, который основан на построении статистической модели оценки с использованием типового (эталонного) участка. При этом в качестве объектов-аналогов в кадастровом отчете использовались предложения по продаже и сделки по квартирам с последующим выделением стоимости доли земельного участка, что допускает значительную статистическую погрешность. Экспертом проанализирован кадастровый отчет, в письменных пояснениях указано на допущенные при расчете кадастровой стоимости ошибки.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с показаниями эксперта у суда возникли сомнения в соответствии установленной кадастровой стоимости объектов оценки рыночной стоимости, в связи с чем, суд полагает возможным установить кадастровую стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере, указанном в заключении судебной экспертизы.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 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 их обращения в суд – 26 июня 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:102, площадью 278200 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Сосенское вблизи п. Коммунарка уч. №29 в размере его рыночной стоимости равной 1 819 430 000 (один миллиард восемьсот девятнадцать миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140218:892, площадью 346994 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Десеновское вблизи д. Яковлево в размере его рыночной стоимости равной 1 913 500 000 (один миллиард девятьсот тринадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140218:893, площадью 743518 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Десеновское вблизи д. Яковлево в размере его рыночной стоимости равной 3 824 660 000 (три миллиарда восемьсот двадцать четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 26 июня 2019 года.

участков определялась методом статистического (регрессивного) моделирования, который основан на построении статистической модели оценки с использованием типового (эталонного) участка. При этом в качестве объектов-аналогов в кадастровом отчете использовались предложения по продаже и сделки по квартирам с последующим выделением стоимости доли земельного участка, что допускает значительную статистическую погрешность. Экспертом проанализирован кадастровый отчет, в письменных пояснениях указано на допущенные при расчете кадастровой стоимости ошибки.

Проанализировав экспертное заключение в совокупности с показаниями эксперта у суда возникли сомнения в соответствии установленной кадастровой стоимости объектов оценки рыночной стоимости, в связи с чем, суд полагает возможным установить кадастровую стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года в размере, указанном в заключении судебной экспертизы.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 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 их обращения в суд – 26 июня 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

По смыслу ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120316:102, площадью 278200 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Сосенское вблизи п. Коммунарка уч. №29 в размере его рыночной стоимости равной 1 819 430 000 (один миллиард восемьсот девятнадцать миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140218:892, площадью 346994 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Десеновское вблизи д. Яковлево в размере его рыночной стоимости равной 1 913 500 000 (один миллиард девятьсот тринадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;

земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140218:893, площадью 743518 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Десеновское вблизи д. Яковлево в размере его рыночной стоимости равной 3 824 660 000 (три миллиарда восемьсот двадцать четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 26 июня 2019 года.

7
Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, действуют до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

Судья Московского городского суда

Лебедева И.Е.

Судья: 
Секретарь: 
«07» 12 20

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«06» 10 20 20 года
Подлинный документ подшит в деле
За - 4674/2019, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: 
Секретарь: 
«07» 12 20 20 года





