

94

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

9 августа 2016 года

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Ракуновой Л.И.  
при секретаре Петровой Ю.И.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-345/16 по административному исковому заявлению Исмаилова Рамиза Гумбат Оглы, Тымченко Богдана Васильевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

**УСТАНОВИЛ:**

Исмаилов Рамиз Гумбат Оглы и Тымченко Богдан Васильевич (далее - административные истцы) обратились в Московский областной суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего им на праве общей долевой собственности земельного участка и просят установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:03:0040280:1599, площадью 94 086 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, ул. 60 лет Комсомола, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексной многоэтажной жилой застройки, равной его рыночной стоимости.

Уточнив в соответствии со статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) требования, представитель административных истцов просил установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной судебной оценочной экспертизой (л.д. 66-67 т.2).

В судебном заседании представитель административных истцов заявленные требования поддержал.

Представители административного ответчика Министерства имущественных отношений Московской области полагали, что имеются основания для назначения повторной судебной оценочной экспертизы. Представлены письменные объяснения, согласно которым экспертное заключение содержит недостатки, исключающие установление судебным экспертом достоверной рыночной стоимости земельного участка (л.д. 64-65 т.2).

Иные лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о дате и времени судебного разбирательства, своих представителей не направили.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, полагает возможным рассмотреть дело по имеющейся явке.

Выслушав представителя административных истцов, представителей административного ответчика, объяснения эксперта Крайнюченко В.Г., поддержавшего выводы, содержащиеся в экспертном заключении и



95 2  
...ояснившего, что при определении рыночной стоимости объекта оценки им были учтены все ценообразующие факторы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу об удовлетворении иска.

Как установлено судом и следует из материалов дела, административные истцы являются собственниками указанного выше земельного участка, в отношении которого установлена кадастровая стоимость, которая, по мнению административных истцов, превышает его рыночную стоимость, что влечет за собой не обоснованное возложение на них обязанности по уплате налога в завышенном размере.

В обоснование требования административные истцы представили отчет № Р-1735/15 от 19 ноября 2015 года об установлении рыночной стоимости земельного участка, подготовленный оценщиком ООО «ИОЛА.Объективная оценка» и положительное экспертное заключение о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, подготовленный НП СО «Деловой союз оценщиков» (л.д. 13-175 т.1)

По ходатайству представителей административного ответчика определением суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту ООО «АЙ БИ Консалт» Крайнюченко В.Г. (л.д. 211-214 т.1).

Заключением эксперта от 10 мая 2016 года установлена рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 27 января 2015 года в размере 179 328 000 рублей (л.д. 4-57 т.2).

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.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрен в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон «Об оценочной деятельности»).

В соответствии с абзацем вторым указанной нормы права результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Абзацем 4 статьи 24.18 Закона «Об оценочной деятельности» установлено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть



установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка заключению эксперта от 10 мая 2016 года.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, выводы и ответы на поставленные судом вопросы. Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В судебном заседании Крайнюченко В.Г. дал разъяснения относительно выводов о стоимости земельного участка.

В заключении эксперта, по мнению суда, содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов при применении сравнительного подхода как по объектам-аналогам, так и по объекту оценки.

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

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки (элементы сравнения): местоположение объектов, 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 объектами 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 земельного участка, имеющимся правам, условиям финансирования, категории и вида разрешенного использования земель.

Согласно вводной части экспертного заключения Крайнюченко В.Г. были применены Федеральные законы, нормативно-правовые акты, учебные пособия и монографические работы в области оценочной деятельности.

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.



97 4

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 31.05.2001 года № 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.

Эксперт в судебном заседании пояснил, что отказ от применения доходного подхода обоснован тем, что метод предполагаемого использования может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости, они дали бы большую погрешность и были бы недостоверными. Кроме того, в отчете оценщика отсутствует проект планировки и проект межевания территории, однако они содержат, в частности, максимально возможные параметры будущей застройки и функциональное использование земельных участков.

Также эксперт Крайнюченко В.Г. отметил, что в объявлении объекта-аналога № 3 указаны два кадастровых номера участков, а также в самом тексте объявления есть уточнение: категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для многоэтажного жилищного строительства. Согласно данным публичной кадастровой карты разрешенное использование земельного участка: под многоэтажное жилищное строительство. Таким образом, отказ от корректировки обоснован.

Относительно площади объекта-аналога № 3 эксперт указал, что объект-аналог все еще не реализован и продается. Он провел интервьюирование с агентом по продаже данного объекта и уточнил что деление данного земельного участка возможно - 30 и 68 га, при этом цена не меняется, что подтверждается объявлением.

По объекту-аналогу № 3 эксперт пояснил, что указанный аналог сопоставим с объектом оценки по главному ценообразующему параметру для земельных участков - разрешенное использование: под многоэтажную жилую застройку, и направлению - Ленинградское шоссе. Если убрать из расчетов объект-аналог № 3, то рыночная стоимость объекта оценки уменьшится на 1 %.

При таких обстоятельствах, по мнению суда, нет оснований полагать, что стоимость земельного участка административных истцов является отличной от аналогичных земельных участков, подобранных судебным экспертом в качестве объектов-аналогов.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость земельного участка, определенная судебной оценочной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на дату установления его кадастровой стоимости.

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.



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, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований административных истцов об установлении рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка.

Поскольку абзацем пятым ст. 24.20 Закона «Об оценочной деятельности» предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или 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, суд считает необходимым указать дату обращения административных истцов в Московский областной суд с административным иском с целью пересмотра кадастровой стоимости – 29 декабря 2015 года с целью определения даты, с которой подлежит применению установленная судом новая кадастровая стоимость земельного участка.

руководствуясь ст. 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации

**РЕШИЛ:**

заявление Исмаилова Рамиза Гумбат Оглы, Тымченко Богдана Васильевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 29 декабря 2015 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:03:0040280:1599, площадью 94 086 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, ул. 60 лет Комсомола, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексной многоэтажной жилой застройки, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 27 января 2015 года, в размере 179 328 000 (сто семьдесят девять миллионов триста двадцать восемь тысяч) рублей.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости земельного участка.

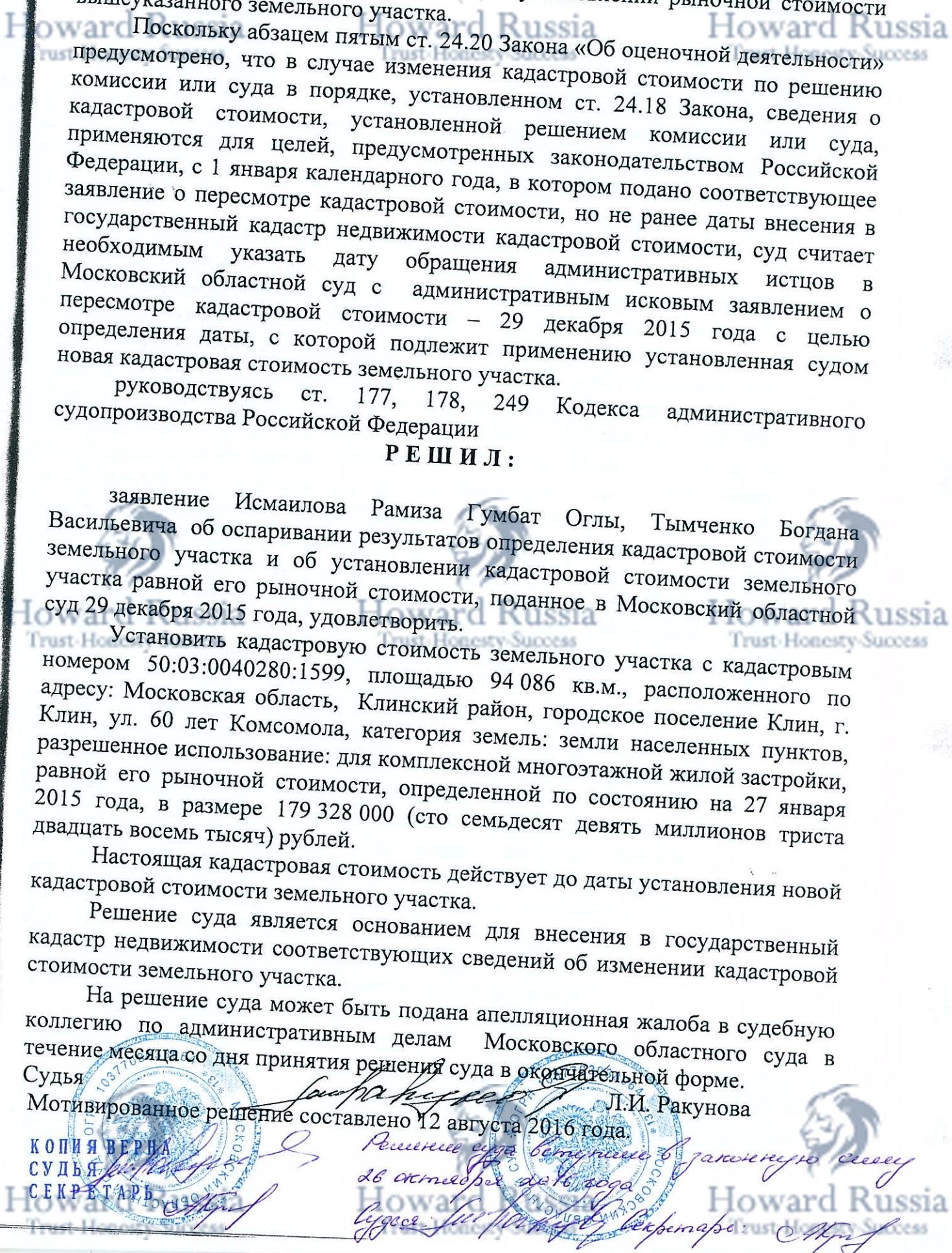
Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в судебную коллегия по административным делам Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья *Л.И. Ракунова* Л.И. Ракунова  
Мотивированное решение составлено 12 августа 2016 года.

КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЬЯ  
СЕКРЕТАРЬ

*Решение суда вступило в законную силу 26 октября 2016 года*  
Судья *Л.И. Ракунова*  
Секретарь *С.А. Мухоморова*







Итого пронумеровано,  
скреплено печатью 5 листов  
Судья: *С.А. Виноградова*  
Секретарь: *А.И. [Signature]*

