

8 августа 2018 года

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Ракуновой Л.И.

при секретаре Машковцевой Е.И.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-482/18 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Трио Капитал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

### УСТАНОВИЛ:

ООО «Трио Капитал» (далее - административный истец) обратилось в Московский областной суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и просит установить кадастровую стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами:

50:12:0090220:8, площадью 8767 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, Коргашинский с.о., д. Высоково, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для размещения кафе с кафетерием и стоянки автотранспорта,

50:12:0090219:40, площадью 3282 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, Коргашинский сельский округ, д. Высоково, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанного на большой поток посетителей, равной их рыночной стоимости, определенной на дату кадастровой оценки – 1 января 2013 года.

В судебное заседание представитель административного истца не явился, представил уточненное административное исковое заявление, в котором просил определить рыночную стоимость объектов недвижимости в размере, определенном судебной оценочной экспертизой.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области (далее - административный ответчик) не явилась, представила письменные пояснения, в которых полагала, что установленная судебной оценочной экспертизой рыночная стоимость объектов недвижимости соответствует сложившемуся рынку цен на дату определения их кадастровой стоимости.

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.

Дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Как установлено судом и следует из материалов дела, административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 50:12:0090219:40, а также ему на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:12:0090220:8, в отношении которых установлена кадастровая стоимость, которая, по мнению административного истца, превышает их рыночную стоимость, что влечет за собой не обоснованное возложение на него обязанности по уплате налога в завышенном размере.

В обоснование требования административный истец представил отчет, составленный оценщиком ООО «Максилайн».

Определением Московского областного суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «ИЮЛА.Объективная оценка» Липпонен Ю.С.

С выводами, содержащими в экспертном заключении, согласились представители административного истца и административного ответчика.

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»).

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.

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 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 объектов 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 объектам оценки.

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов 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 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 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 1 января 2013 года.

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.

Иных доказательств, кроме тех на которые суд сослался в настоящем решении, тому, что рыночная стоимость объектов недвижимости является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено.

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 объектов недвижимости, которая ниже их кадастровой стоимости, а также с учетом п. 3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость объектов недвижимости на дату установления их кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

Поскольку абзацем 5 статьи 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, суд считает необходимым указать дату обращения административного истца в Комиссию по рассмотрению

споров о результатах определения кадастровой стоимости - 25 декабря 2017 года, с целью определения даты, с которой подлежит применению установленная судом кадастровая стоимость объектов недвижимости.

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

### РЕШИЛ:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Трио Капитал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, поданное в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 25 декабря 2017 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года, с кадастровыми номерами:

50:12:0090220:8, площадью 8767 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, Коргашинский с.о., д. Высоково, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для размещения кафе с кафетерием и стоянки автотранспорта, в размере 36 895 085 (тридцать шесть миллионов восемьсот девяносто пять тысяч восемьдесят пять) рублей;

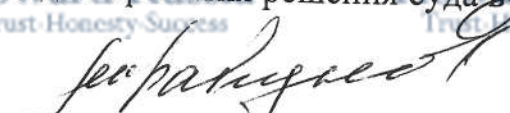
50:12:0090219:40, площадью 3282 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, Коргашинский сельский округ, д. Высоково, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанного на большой поток посетителей, в размере 14 360 754 (четырнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч семьсот пятьдесят четыре) рубля.

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

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

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

Мотивированное решение составлено 13 августа 2018 года.

ПОЛУЧЕНО СУДА  
ВСТУПИЛО В  
СИЛУ 14.09.18

КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЬЯ   
СЕКРЕТАРЬ 

Итого пронумеровано,  
скреплено  
печатью 2 листов  
Судья: *Саваруаш*  
Секретарь:

