

Р Е Ш Е Н И Е**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

14 января 2021 года

г. Красногорск,
Московская область

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Першиной С.В.

при секретаре Гриценко О.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-29/2021 по административному исковому заявлению ООО «Профессиональные Логистические Технологии» и ООО «ПЛТ «Бекасово» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков,

у с т а н о в и л:

ООО «Профессиональные Логистические Технологии» и ООО «ПЛТ «Бекасово» обратились в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащих истцам на праве собственности земельных участков с кадастровыми номерами: 50:04:0110101:57; 50:04:0000000:70028; 50:04:0110101:88; 50:04:0110101:53; 50:04:0110101:89; 50:04:0110101:80, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское; 50:31:0060102:1927; 50:31:0060102:1949, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, деревня Лешино; 50:04:0110101:55; 50:04:0110101:90, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское; 50:26:0110729:30, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую

застройку, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район.

Обосновывая свои требования, административные истцы указывают, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость принадлежащих им земельных участков значительно превышает их рыночную стоимость, что влечет увеличение налогового бремени и нарушает их (истцов) права как плательщиков земельного налога исчисляемого из кадастровой стоимости земельных участков.

Административные истцы просят суд установить кадастровую стоимость принадлежащих им земельных участков, равной их рыночной стоимости, определенной в представленном отчете об оценке по состоянию на дату их государственной кадастровой оценки.

В судебном заседании представитель административных истцов Матяш М.В. по доверенности представила заявление об уточнении первоначально заявленного иска, в котором просила установить кадастровую стоимость принадлежащих административным истцам земельных участков в размере, определенном заключением повторной судебной оценочной экспертизы, выполненной ООО «Финансовый-Консалтинг» № 09/11/20 от 05.11.2020г.

Административный ответчик Министерство имущественных отношений Московской области в судебное заседание не явился, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, а также ходатайство об исключении экспертного заключения ООО «Финансовый-Консалтинг» № 09/11/20 от 05.11.2020г. из числа доказательств по делу, а также о назначении еще одной повторной оценочной экспертизы.

Заинтересованное лицо ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в судебное заседание не явился, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, в котором оставляет решение на усмотрение суда.

Иные заинтересованные лица – Управление Росреестра по Московской области, администрация г.о. Дмитров (привлечена к участию в деле в судебном заседании 26.09.2019г.) в судебное заседание также не явились, о времени и месте судебного разбирательства были извещены.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело при данной явке.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав объяснения явившегося лица, приходит к следующему.

Материалами дела подтверждается, что ООО «Профессиональные Логистические Технологии» является собственником земельных участков с кадастровыми номерами: 50:04:0110101:57; 50:04:0000000:70028; 50:04:0110101:88; 50:04:0110101:53; 50:04:0110101:89; 50:04:0110101:80, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское;

50:31:0060102:1927; 50:31:0060102:1949, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, деревня Лешино; 50:04:0110101:55; 50:04:0110101:90, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское;

ООО «ПЛТ Бекасово» является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:26:0110729:30, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район.

Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 27 ноября 2018г. № 15ВР-1633 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки» кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 01.01.2018г. определена в следующем порядке: земельного участка с кадастровым номером 50:04:0110101:57- в размере 11 504 718,69 рублей; с кадастровым номером 50:04:0000000:70028- в размере 127 831 802,97 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:88- в размере 282 348 300,08 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:53- в размере 120 583 087,43 рубля; с кадастровым номером 50:04:0110101:89- в размере 15 079 000,68 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:80- в размере 32 619 400,76 рублей; с кадастровым номером 50:31:0060102:1927- в размере 92 246 177,92 рубля; с кадастровым номером 50:31:0060102:1949- в размере 444 164 618 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:55- в размере 76 253 150,85 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:90- в размере 9 683 214 рублей; с кадастровым номером 50:26:0110729:30- в размере 97 405 123,74 рублей.

Согласно части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности, что также следует из абзацев 1 и 2 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в

Российской Федерации".

Частью 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" установлено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

Из положений части 7 приведенной статьи следует, что 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.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Исходя из пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации).

Поскольку административные истцы являются собственниками земельных участков и плательщиками земельного налога, исходя из кадастровой стоимости земельных участков, следовательно, результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки затрагивают их права и обязанности.

Считая кадастровую оценку земельных участков завышенной, нарушающей их права, административные истцы обратились в Московский областной суд с административным иском о установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, к которому приложили отчеты оценщика ООО «Атлант Оценка» № АО-337/19, АО-336/19 и АО-335/19 от 22.05.2019г. об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, которыми рыночная стоимость спорных земельных участков определена в ином размере.

В силу положений ст. 3 Закона об «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

В соответствии с положениями ст. 12 того Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Учитывая возражения Министерства имущественных отношений Московской области относительно возможности принятия приведенного выше отчета об оценке в качестве допустимого доказательства по делу, на основании определения Московского областного суда от 26.09.2019г. и в соответствии со ст. 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «Корпорация Т» № 3а-927/19 рыночная стоимость земельных участков определена в следующем порядке и размерах: земельного участка с кадастровым номером 50:04:0110101:57- в размере 9 037 350 рублей; с кадастровым номером 50:04:0000000:70028- в размере 69 549 823 рубля; с кадастровым номером 50:04:0110101:88- в размере 131 467 161 рубля; с кадастровым номером 50:04:0110101:53- в размере 69 656 531 рубля; с кадастровым номером 50:04:0110101:89- в размере 10 848 516 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:80- в размере 19 265 957 рублей; с кадастровым номером 50:31:0060102:1927- в размере 60 263 232 рубля; с кадастровым номером 50:31:0060102:1949- в размере 203 716 920 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:55- в размере 48 264 131 рубля; с кадастровым номером 50:04:0110101:90- в размере 4 902 192 рубля; с кадастровым номером 50:26:0110729:30- в размере 41 362 326 рублей.

В связи с оспариванием представителем административного ответчика выводов судебного эксперта ООО «Корпорация Т» судом была назначена повторная судебная оценочная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Бушкову А.Ю., а в связи с оспариванием представителем административного истца выводов повторной судебной оценочной экспертизы- определением суда от 15.09.2020г. назначена еще одна судебная оценочная экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Финансовый консалтинг». Заключением эксперта ООО «Финансовый консалтинг» № 09/11/20 от 05.11.2020г. по состоянию на 01.01.2018г. рыночная стоимость названных объектов по состоянию на 01.01.2018г. определена в следующем размере: земельного участка с кадастровым номером 50:04:0110101:57- в размере 5 738 290 рублей; с кадастровым номером 50:04:0000000:70028- в размере 103 987 110 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:88- в размере 146 816 010

рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:53- в размере 92 775 540 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:89- в размере 7 276 360 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:80- в размере 15 309 430 рублей; с кадастровым номером 50:31:0060102:1927- в размере 86 485 880 рублей; с кадастровым номером 50:31:0060102:1949- в размере 439 766 190 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:55- в размере 67 551 890 рублей; с кадастровым номером 50:04:0110101:90- в размере 4 616 230 рублей; с кадастровым номером 50:26:0110729:30 – в размере 75 137 050 рублей.

Как указано в пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости (статья 35 ГПК РФ, статья 45 КАС РФ, пункт 3 статьи 3 НК РФ).

Оценив повторную судебную оценочную экспертизу ООО «Финансовый –Консалтинг» в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что экспертное заключение отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельных участков, определенную по состоянию на дату их кадастровой оценки.

Оснований не доверять заключению повторной судебной оценочной экспертизы не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения. Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования, приведены выводы, и на основании этого исследования даны ответы на поставленные вопросы. При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемых земельных участков основано на детальном анализе ценностных характеристик и расчетных показателей, выполненных в рамках использованного экспертом сравнительного подхода.

На замечания административного ответчика о том, что экспертное заключение является недопустимым доказательством, содержит методологические ошибки, экспертом представлены письменные объяснения, в которых указано следующее.

Согласно п. 24. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Эксперт при обосновании применения в исследовании сравнительного подхода на стр.50 Заключения приводит подробное обоснование отказа от использования доходного подхода, а именно:

«В настоящем исследовании исследуемыми объектами являются земельные участки, предназначенные под индустриальную застройку.

При анализе рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже земельных участков сопоставимого назначения на дату, близкую к дате исследования, что позволило Эксперту в составе настоящего исследования применить метод корректировок для определения рыночной стоимости исследуемых земельных участков в рамках сравнительного подхода. Данный подход дает максимально-достоверные результаты при определении рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости.

Согласно ФСО №7 (п.23 (а)): «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Согласно ФСО №1 (п.16): «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

В материалах дела отсутствует проект застройки территории либо иная проектная документация в отношении указанных земельных участков, какие-либо данные по градостроительной проработке с учетом имеющихся ограничений (охранных зон).

Как известно из теории оценки недвижимости, ключевыми параметрами расчета стоимости земельного участка методами доходного подхода являются следующие прогнозируемые параметры: состав конструкций основных объектов капитального строительства, состав инженерной инфраструктуры, состав иных зданий и сооружений, необходимых для использования комплекса застройки, состав инженерных коммуникаций, а также величина дохода девелоперской компании, управляющей проектом строительства. Таким образом, возникают вариативные расчеты, которые могут приводить к различным результатам оценки.

Вторым не менее субъективным параметром является прогнозирование общей структуры доходов. Варианты застройки участка приводят к вариантам структуры и величины доходов, что в итоге приводит к неоднозначности расчетов стоимости земельного участка.

Последний параметр выбор величины которого также является дискуссионным - норма доходов, которая используется в расчетах. В различных справочниках, содержащих информацию об этой величине, приводятся противоречивые данные. Таким образом, обеспечить высокий

уровень достоверности величины стоимости земельного участка с применением доходного подхода не представляется возможным.

В результате анализа рынка данные о величине рыночной арендной платы земельных участков, аналогичных исследуемым, расположенных в Московской области, в открытых источниках экспертом выявлены не были». Таким образом, довод административного ответчика о необоснованном отказе эксперта от применения доходного подхода, несостоятелен.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что определенная экспертом ООО «Финансовый-консалтинг» № 09/11/20 от 05.11.2020г. рыночная стоимость спорных объектов недвижимости является наиболее вероятной ценой, по которой данные объекты могут быть отчуждены на открытом рынке по состоянию на 1 января 2018 года и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве их кадастровой стоимости.

Исходя из изложенного, искивые требования ООО «Профессиональные Логистические технологии» и ООО «ПЛТ Бекасово» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

руководствуясь ст.ст. 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление ООО «Профессиональные Логистические технологии» и ООО «ПЛТ Бекасово».

Установить кадастровую стоимость земельных участков по состоянию на 01 января 2018 года:

с кадастровым номером 50:04:0110101:57, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 5 738 290 (пяти миллионов семьсот тридцати восьми тысячи двести девяносто) рублей;

с кадастровым номером 50:04:0000000:70028, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 103 987 110 (ста трех миллионов девятьсот восьмидесяти семи тысячи ста девяти) рублей;

с кадастровым номером 50:04:0110101:88, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский

район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 146 816 010 (ста сорока шести миллионов восемьсот шестнадцать тысяч десяти) рублей;

с кадастровым номером 50:04:0110101:53, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 92 775 540 (девятьюстами двух миллионов семьсот семидесяти пяти тысяч пятисот сорока) рублей;

с кадастровым номером 50:04:0110101:89, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 7 276 360 (семи миллионов двести семидесяти шести тысяч триста шестидесяти) рублей;

с кадастровым номером 50:04:0110101:80, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 15 309 430 (пятнадцать миллионов триста девяти тысяч четыреста тридцати) рублей;

с кадастровым номером 50:31:0060102:1927, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, деревня Лешино, равной рыночной стоимости в размере 86 485 880 (восемьдесят шесть миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч восемьсот восемьдесят) рублей;

с кадастровым номером 50:31:0060102:1949, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, деревня Лешино, равной рыночной стоимости в размере 439 766 190 (четыреста тридцати девяти миллионов семьсот шестидесяти шести тысяч ста девятьюстами) рублей;

с кадастровым номером 50:04:0110101:55, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую

застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 67 551 890 (шестидесяти семи миллионов пятьсот пятидесяти одной тысячи восемьсот девяносто) рублей;

с кадастровым номером 50:04:0110101:90, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенных по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Габовское, равной рыночной стоимости в размере 4 616 230 (четыре миллионов шестьсот шестнадцать тысяч двести тридцати) рублей;

с кадастровым номером 50:26:0110729:30, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: под размещение производственно-складских объектов, включая административно-деловую застройку, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, равной рыночной стоимости в размере 75 137 050 (семидесяти пяти миллионов ста тридцати семи тысячи пятидесяти) рублей.

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



С.В. Першина

Мотивированное решение изготовлено 28.01.2021г.