

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

КОПИЯ

11 сентября 2019 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-733/19 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Принц» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Принц» (далее - административный истец) обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости и просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:14:0050303:735, площадью 9 556,3 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 1, торговый центр, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

В судебном заседании представитель административного истца заявил ходатайство о назначении повторной судебной оценочной экспертизы. Представил возражения на заключение эксперта. Просил определить рыночную стоимость объекта недвижимости в размере, определенном отчетом об оценке.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области (далее - административный ответчик) возражала против назначения повторной судебной оценочной экспертизы. Полагала, что установленная судебной оценочной экспертизой рыночная стоимость объекта недвижимости соответствует сложившемуся рынку цен на дату определения его кадастровой стоимости.

Эксперт Титов С.Б. поддержал экспертное заключение в полном объеме.

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 явившихся лиц, 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, административному истцу на праве собственности принадлежит указанный выше объект недвижимости, в отношении которого установлена кадастровая стоимость, которая, по мнению административного истца, превышает его 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 «Атлант Оценка».

Определением Московского областного суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту некоммерческого партнерства «Деловой союз судебных экспертов» Титову С.Б.

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).

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка отчету оценщика и заключению судебной оценочной экспертизы.

Положениями пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. № 299, предусмотрено, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

124

В заключении эксперта полно и подробно приведены суждения относительно содержания отчета оценщика (стр. 7-8 заключения эксперта).

Суд соглашается с выводами эксперта о том, что установленная отчетом оценщика рыночная стоимость объекта недвижимости не может быть признана достоверной, поскольку при составлении отчета оценщиком были допущены нарушения, повлиявшие на выводы относительно его итоговой стоимости.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что в данном случае имеет место не расхождение в оценке объекта оценки в пределах диапазона цен, а неправильный расчет и недостоверность определения скорректированной стоимости объектов-аналогов оценщиком, которые повлекли установление недостоверной рыночной стоимости объекта недвижимости.

В связи с этим в итоговом выводе эксперта по отчету обоснованно, по мнению суда, указано, что отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, в том числе Закону «Об оценочной деятельности», федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию 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.

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.

12

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.

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.

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

Вопреки доводам представителя административного истца на стр. 13-14 заключения эксперт указал, что арендные ставки приведены на дату составления экспертного заключения. Причем далее указанные цифры не

участвуют в расчетах. Они приведены из открытых источников для целей общего описания доходности объекта в текущем периоде.

В заключении эксперта приводятся данные о сроках экспозиции. Поскольку объект оценки достаточно крупный по площади, эксперт пришел к выводу о возможности применения объектов-аналогов со сроком экспозиции до 10 месяцев. Суд, соглашаясь с указанным доводом, исходит из того, что представителем административного истца не представлено суду доказательств того, что в период с февраля по декабрь 2017г. с учетом имеющихся аналитических данных изменилась стоимость сходных с объектом оценки объектов капитального строительства.

Также на стр. 29 заключения была допущена опечатка, которая не оказала влияния на расчеты. По всему тексту заключения эксперта, в том числе в расчетной таблице указана правильная дата оценки – 01.01.2018 г.

Кроме того, в таблице на стр.44-45 заключения экспертом допущена описка в части даты оценки и адреса объекта, которая также не оказала влияния на расчеты.

Вопреки доводам представителя административного истца в объявлениях отсутствует информация, подтверждающая факт включения в ставку аренды НДС. Суд соглашается с выводами эксперта в указанной части, операционные расходы были приняты экспертом к учету рыночных данных, приведенных в справочнике под редакцией Лейфера Л.А. Утверждение, что расчеты проводятся исключительно на основании данных, предоставленных заказчиком, а также трактовка терминологии операционных расходов, приведенная представителем административного истца, неверны.

Из заключения эксперта и его пояснений в судебном заседании следует, что объект-аналог №3 является крупным объектом и по факту представляет собой пристроенный к жилому дому объект, с некоторой частью встроенных помещений. Входная группа вынесена к проезжей части и существенно удалена от входной группы жилого дома. В связи с этим, корректировка экспертом не вводилась, относительно данного факта на стр. 31 заключения дано пояснение эксперта.

Исходя из изложенного в настоящем решении, суд, согласившись с заключением эксперта, не усмотрел оснований для удовлетворения ходатайства представителя административного истца о назначении повторной судебной оценочной экспертизы.

Представителем административного истца не представлено суду никаких доказательств иной рыночной стоимости объекта недвижимости, все возражения представителя сводятся к общим рассуждениям, отличным от тех выводов, которые содержатся в заключении эксперта Титова С.Б., имеющего значительный опыт как профессиональной оценки объектов недвижимости, так и проведения судебной оценочной экспертизы.

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 16 мая 2019 года.

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

РЕШИЛ:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Принц» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 16 мая 2019 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:14:0050303:735, площадью 9 556,3 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 1, торговый центр, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 478 854 000 (четыреста семьдесят восемь миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей.


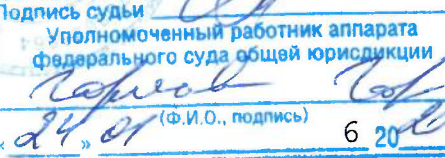
Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

На решение 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 16 сентября 2019 года

 Уполномоченный работник аппарата федерального суда общей юрисдикции (Ф.И.О., подпись)	 Подпись судьи Уполномоченный работник аппарата федерального суда общей юрисдикции (Ф.И.О., подпись)
--	--

«24» 09 2019 г.