

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30 ноября 2020 года

г. Красногорск,
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Вердияна Г.В.,
при ведении протокола помощником судьи Саяновым А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ За-1009/2020 по административному исковому заявлению ООО
«Профессиональные Логистические Технологии» об установлении
кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

ООО «Профессиональные Логистические Технологии» обратилось в
Московский областной суд с административным исковым заявлением об
установлении кадастровой стоимости принадлежащих им на праве
собственности земельных участков, расположенных в Чеховском районе
Московской области, равной их рыночной стоимости.

Обосновывая свои требования, административный истец указывает, что
установленная в результате государственной кадастровой оценки
кадастровая стоимость принадлежащих ему земельных участков значительно
превышает их рыночную стоимость, что влечет увеличение налогового
бременя и, соответственно нарушает его (истца) права плательщика
земельного налога.

Административный истец просит суд установить кадастровую
стоимость спорных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,
определенной по состоянию на дату кадастровой оценки в представленном
отчете об оценке № МЛ-085/19 от 23 декабря 2019 года, составленном
оценщиком ООО «Максилайн».

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием
представителем административного ответчика - Министерства
имущественных отношений Московской области достоверности величины
рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, определенные в
отчете об оценке, судом была назначена экспертиза для проверки
представленного административным истцом отчета об оценке рыночной
стоимости данных объектов на соответствие требованиям законодательства
Российской Федерации об оценочной деятельности, и определения, в случае
такого несоответствия, его действительной рыночной стоимости (т. 1 л.д.
223-226).

Определением Московской областного суда от 8 сентября 2020 года по делу назначена повторная судебная оценочная экспертизы (т.2 л.д. 260-263).

По результатам повторной судебной экспертизы рыночная стоимость спорных объектов недвижимости была определена в размере отличном от размера рыночной стоимости, определенного в отчетах об оценке.

В судебном заседании представители административного истца – Гребенюк М.В., Гринченко А.С. и Зиненко А.И. поддержали заявленные требования своего доверителя в полном объеме. При этом представители полагали недостоверной рыночную стоимость земельных участков, определенную по результатам повторной судебной экспертизы, поскольку при составлении заключения экспертом допущены нарушения требования законодательства об оценочной деятельности, законодательства о государственной экспертной деятельности, федеральных стандартов оценки, а именно: 1) необоснованное применение доходного подхода в качестве показателя прибыли предпринимателя в размере 8%; 2) необоснованное применение доходного подхода в качестве среднерыночного показателя арендной ставки; 3) неправильный анализ сравнительного подхода; 4) ошибочный анализ первичного заключения.

В судебном заседании представитель административного ответчика Министерства имущественных отношений Московской области – Иванова Н.Н. поддержала ранее приобщенные к материалам дела письменные объяснения, в соответствии с которыми Министерство оставляет вопрос удовлетворения требований административного истца на усмотрение суда.(т. 3, л. д. 114-115)

От административного ответчика – ГБУ МО «ЦКО» в суд поступили письменные объяснения в соответствии с которыми ГБУ МО «ЦКО» оставляет вопрос удовлетворения требований административного истца на усмотрение суда (т.3, л. д. 116).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не обеспечили явку в суд своих представителей.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В силу положений п. 1, 5 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), кадастровая стоимость устанавливается, прежде всего, для целей налогообложения, так как налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектами налогообложения, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Согласно п. 1 ст. 388 НК РФ организации, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

В соответствии с п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, указанных в п. 3 данной статьи.

В силу положений п. 3-7, 16-23 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 388), при проведении государственной кадастровой оценки основным методом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массовой оценки.

Пункт 3 ст. 66 ЗК РФ предусматривает, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка, установленного в результате государственной кадастровой оценки, в случае определения рыночной стоимости данного земельного участка.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрен в ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ).

В соответствии с абз. 1, 37 названной нормы, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Учитывая порядок определения налоговой базы земельного налога, несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности юридического лица - собственника данного земельного участка.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (абз. 4 ст. 24.18). Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения

государственной кадастровой оценки (абз. 2 ст. 24.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 8 ФСО № 4).

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда, 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, которая являлась предметом оспаривания (абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Судом установлено, что ООО «Профессиональные Логистические Технологии» является собственником следующих земельных участков:

- с кадастровым номером 50:31:0060102:2382, общей площадью 89759 кв.м.; категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения комической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: под размещение логистического складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Чехов, д. Лешино;

- с кадастровым номером 50:31:0060102:2383, общей площадью 681 896 кв.м.; категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения комической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: под размещение логистического складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Чехов, д. Лешино.

Судом также установлено, что распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 18 июля 2019 года № 163 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки» была установлена, в том числе, кадастровая стоимость земельных участков, принадлежащих административному истцу по состоянию на 17 июля 2019 года (дата формирования перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке), что подтверждается приложенными к административному исковому заявлению выписками о из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости. Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0060102:2382 по состоянию на 17 июля 2019 года составляет в размере 63 328 564, 86 рублей ; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0060102:2383 по состоянию на 17 июля 2019 года составляет в размере 409 833 133,92 рублей (т. 1, л. д. 11-12).

Согласно заключению эксперта ООО «Финансовый-Консалтинг» Кругляковой В.М. № 10/10/20 от 22 октября 2020 года, которому судом было поручено проведение данной экспертизы по проверке отчета об оценке на

соответствие законодательству об оценочной деятельности и определению действительной рыночной стоимости спорных земельных участков, оценщиком при составлении отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка были допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости. В соответствии с данным экспертным заключением рыночная стоимость спорного земельного участка с кадастровым номером 50:31:0060102:2382 по состоянию на 17 июля 2019 года составляет в размере 55 139 000 рублей; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0060102:2383 по состоянию на 17 июля 2019 года составляет в размере 400 204 800 рублей.

Исследовав данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ч. 1-3 ст. 82 КАС РФ. Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, выводы, сделанные по результатам исследования и ответы на поставленные судом вопросы.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного исследования, имеющим достаточный стаж и квалификацию для данной деятельности, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, и соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Оснований не доверять указанному заключению эксперта не имеется, сомнений в правильности или обоснованности данного заключения у суда не возникает, и суд принимает его в качестве достоверного доказательства, устанавливающего действительную рыночную стоимость спорного земельного участка. В этой связи суд не усматривает оснований для назначения повторной судебной экспертизы.

В судебном заседании допрошен эксперт Круглякова В.М., проводившая экспертизу, в материалы дела экспертом представлены письменные пояснения по заданным истцом вопросам. Из пояснений, данных экспертом в судебном заседании, следует, что замечания к экспертному заключению не нашли своего подтверждения, в судебном заседании эксперт убедительно и подробно опроверг имеющиеся к экспертному заключению замечания, дал необходимые разъяснения своего заключения, его пояснения зафиксированы аудиопотоком судебного заседания.

Указание административного истца на необоснованный отказ эксперта от применения доходного подхода, суд находит несостоятельным. Эксперт в судебном заседании пояснил, что достоверную величину стоимости земельных участков, полученную путем применения доходного подхода, в данном случае, обосновать не представляется возможным. По этой причине приняты результаты применения сравнительного подхода, который дает объективные и максимально достоверные результаты, а доходному подходу присваивается нулевой вес. На стр. 73 заключения содержится подробное обоснование применения доходного подхода, с которым суд соглашается.

Довод административного истца о том, что экспертом применен ошибочный анализ первичного заключения не заслуживает внимания. Эксперт в судебном заседании пояснил, что перед экспертом не ставился вопрос об определении соответствия заключения предыдущего эксперта законодательству РФ о государственной судебно-оценочной деятельности. Следовательно, эксперт не делал выводов о соответствии прошлой экспертизы действительности и действующему законодательству.

Является несостоятельным указание административного истца о том, что земельный участок расположен в зоне жилой застройки, поскольку земельный участок расположен вдоль транспортной магистрали за пределами зоны жилой застройки. Что касается выборки при сравнительном подходе, то выборка не такая обширная, место положения земельного участка имеет преимущество. Обоснования приведены в заключении.

Ссылка административного истца относительно корректировки при сравнительном подходе в верхнем ценовом сегменте не нашла своего подтверждения. Эксперт пояснил, что произведен анализ площади, анализ основных ценообразующих характеристик и местоположение объекта. В заключении указаны причины, по которой тот или иной объект не применялся для сравнения.

Каких-либо объективных данных, опровергающих выводы эксперта и свидетельствующих о том, что избранная им методология оценки привела к неправильному определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, административным истцом суду не представлено.

Проанализировав представленные экспертом письменные пояснения, суд приходит к выводу, что замечания административного истца к экспертному заключению являются не обоснованными, не влияют на итоговую рыночную стоимость объектов недвижимости, в связи с чем, на основании ст. 83 КАС РФ судом отказано в удовлетворении ходатайства представителя административного истца о назначении по делу повторной экспертизы. Само по себе несогласие стороны с рыночной стоимостью объекта недвижимости, указанной в экспертном заключении, не является основанием для назначения по делу повторной экспертизы.

Оценив заключение эксперта ООО «Финансовый-Консалтинг» Кругляковой В.М. № 10/10/20 от 22 октября 2020 года в совокупности с другими доказательствами (в том числе экспертное заключение ООО

«независимый центр оценки и экспертиз» Бушкова А.Ю.) с учетом требований ст. 84 КАС РФ, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость земельных участков должна быть установлена равной их рыночной стоимости в размере определенном по состоянию на 17 июля 2019 года в экспертном заключении, подготовленном экспертом Кругляковой В.М., полагая данную стоимость наиболее вероятной ценой, по которой спорные объекты недвижимости могут быть отчуждены на открытом рынке на дату кадастровой оценки.

Выводы эксперта, в том числе его письменных пояснений на замечания на заключение эксперта, лицами, участвующими в деле, не опровергнуты.

Исходя из изложенного, требования ООО «Профессиональные Логистические Технологии» об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. 175-180, 249 КАС РФ,

р е ш и л:

административное исковое заявление ООО «Профессиональные Логистические Технологии» установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0060102:2382, общей площадью 89759 кв.м.; категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения комической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: под размещение логистического складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Чехов, д. Лешино по состоянию на 17 июля 2019 года в размере 55 139 000 (пятьдесят пять миллионов сто тридцать девять тысяч) рублей;

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0060102:2383, общей площадью 681 896 кв.м.; категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения комической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешённого использования: под размещение логистического складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Чехов, д. Лешино по состоянию на 17 июля 2019 года в размере 400 204 800 (четыреста миллионов двести четыре тысячи восемьсот) рублей;

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

подачи административного искового заявления об оспаривании кадастровой стоимости в Московский областной суд – 30 декабря 2019 года.

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.

Мотивированное решение изготовлено 11 декабря 2020 года.

Судья

Г.В. Вердиян



Московский
пронумерован
печатью _____
подпись _____