

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 мая 2017 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Ракуновой Л.И.

при секретаре Медведевой С.Л.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-274/17 по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Быковского Дмитрия Юрьевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ИП Быковский Д.Ю. (далее - административный истец) обратился в Московский областной суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости и просит установить кадастровую стоимость объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 21 октября 2013 года, с кадастровыми номерами: 50:39:0000000:3719, общей площадью 7 133 600 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 1350 м. на северо-восток от ориентира – д. Митякино, дом №22, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, 50:39:0000000:3720, общей площадью 1 788 600 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 3300 м. на юго-восток от ориентира – д. Митякино, дом №6, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, 50:39:0000000:3721, общей площадью 133 400 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 2400 м. на юго-восток от ориентира – д. Митякино, дом № 6, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, 50:39:0000000:3722, общей площадью 1 291 200 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 1400 м. на северо-восток от ориентира – д. Митякино, дом № 22, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

Административный истец в соответствии со статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее-КАС РФ) уточнил требования и просил определить рыночную стоимость объектов недвижимости в размере, определенном судебной оценочной экспертизой.

Административный истец и его представитель в судебное заседание не явились, надлежаще извещены.

В судебном заседании представители административного ответчика Министерства имущественных отношений Московской области просили

назначить дополнительную судебную оценочную экспертизу, так как полагали, что выводы эксперта относительно рыночной стоимости объектов недвижимости нельзя признать достоверными, так как экспертом необоснованно применена понижающая корректировка на конфигурацию земельного участка в размере 20 % при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:39:0000000:3721. Удовлетворение требований оставили на усмотрение суда.

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 объяснения явившихся лиц, объяснения эксперта Шаминой Е.В., поддержавшей выводы, содержащиеся в экспертном заключении, и пояснившей, что при составлении заключения ею были учтены все ценообразующие факторы, 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 принадлежат указанные выше объекты недвижимости, 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 об установлении рыночной стоимости объектов недвижимости, подготовленный оценщиком ООО «ARGENT BUSINESS», и положительное экспертное заключение о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, подготовленное общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

В ходе рассмотрения настоящего административного дела судом был разрешен вопрос о назначении судебной оценочной экспертизы, с выводами которой не согласились представители 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.

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка отчету, составленному оценщиком ООО «ARGENT BUSINESS» и заключению судебной оценочной экспертизы, составленному экспертом Шаминой Е.В.

Суд соглашается с выводами эксперта Шаминой Е.В., о том, что установленная отчетом оценщика ООО «ARGENT BUSINESS» рыночная стоимость объектов недвижимости не может быть признана достоверной, поскольку при составлении отчета оценщиком были допущены нарушения, повлиявшие на выводы относительно его итоговой стоимости.

Мотивы несогласия эксперта Шаминой Е.В. с выводами, содержащимися в отчете оценщика, полно и последовательно изложены в экспертном заключении.

Оценщик, как следует из выводов эксперта не проанализировал, насколько отсутствие информации о субъектах права на 21.10.2013 г. влияет или не влияет на величину рыночной стоимости объектов оценки, поскольку на стр. 15 отчета об оценке указаны сведения об имущественных правах на объекты оценки со ссылкой на свидетельства о государственной регистрации прав, которые получены 29 ноября 2013 г., то есть после даты определения стоимости.

Также факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, исследованы оценщиком не полностью, так как земельный участок с кадастровым номером 50:39:0000000:3719 частично входит в зоны: «Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 500 кВ Каширская ГРЭС-Михайловская» и «Охранная зона воздушной линии электропередачи 500 кВ Михайловская-Чагино».

Из положений [ч. 3 ст. 11](#) Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следует, что отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

В нарушении указанного положения анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проведен оценщиком с ошибками. Так, например, на стр.37-38 отчета площадь объекта-аналога №2 приведена с ошибкой: в таблице указана площадь 0.9 га, в то время, как в скриншоте объявления о продаже на стр. 122 отчета - 0.09 га.

Таким образом, среднее значение цен предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения также рассчитано неправильно: 1790 руб./сот. Расчет без учета данных по аналогу № 2 (аналог по своей площади несопоставим с объектами оценки) дает среднее значение цен предложения земельных участков - 1671 руб./сот.

Положения **пункта 5** Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. № 299, предусматривают, 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.

В рамках процедуры согласования стоимости по подходам отклонение по итоговой стоимости, полученной различными подходами для земельного участка площадью 133 400 кв.м. составляет 67,7%. Однако, оценщик не обосновывает возможность применения и достоверность полученных результатов.

Согласно п. 11 ФСО № 3 в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

В нарушении указанного п.11 ФСО №3 на стр.43-44 отчета копии объявлений о продаже земельных участков, использованных в выборке, послужившей для расчета корректировок на удаление от МКАД, в отчете не представлены, а ссылки, указанные в отчете, являются неактивными.

В рамках доходного подхода в отчете не приведено должное обоснование структуры севооборота (выбора выращиваемых культур). На стр.50 отчета расчет производился оценщиком на основании выбора четырех обобщенных культур: пшеница, картофель, горох и однолетние травы на сено и четырехпольного севооборота. На стр. 114 отчета оценщиком приведены данные по фактическому выбору выращиваемых культур на оцениваемых земельных участках. В составе выращиваемых культур есть многолетние травы на сено, что не позволяет использовать четырехпольный севооборот в том виде, как это реализовано в отчете. Поскольку разные культуры имеют различную урожайность и рентабельность, выбор выращиваемых культур в рамках реализации доходного подхода при оценке земель сельскохозяйственного назначения - главный и основной момент исследования способности объекта оценки приносить поток доходов.

В нарушение указанных выше пунктов ФСО №3 на стр. 55 отчета при расчете ставки капитализации кумулятивным методом отсутствуют расчеты

премии за риск инвестирования в сельскохозяйственные земли для Московской области в размере 6,7%. Информация, приведенная в отчете об оценке и использованная в расчетах, не подтверждена.

Кроме того, на стр. 58-59 отчета при расчете рыночной стоимости земельных участков доходным подходом оценщик некорректно учитывает налог на землю, рассчитанный на основании оспариваемой кадастровой стоимости.

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

Таким образом, установленная отчетом, составленным оценщиком ООО «ARGENT BUSINESS» рыночная стоимость объектов недвижимости не является достоверной и не может быть принята судом в качестве его новой кадастровой стоимости.

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).

Давая оценку заключению судебной оценочной экспертизы, составленной экспертом Шаминой Е.В., суд исходит из следующего.

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 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.

Заключение № 22/03/2017 содержит подробное описание проведенного исследования. Вводная часть экспертного заключения 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 (л.д. 4-80 т.2).

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 при применении сравнительного подхода 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 объектов, 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: цене предложения, имеющимся правам, условиям финансирования, категории и вида разрешенного использования земель.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объектов недвижимости, 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 заключение является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

В судебном заседании эксперт Шамина Е.В. поддержала экспертное заключение № 22/03/2017 в полном объеме.

Возражения представителей административного ответчика относительно заключения эксперта направлены, по мнению суда, на его переоценку и не содержат в себе указаний на факты, влияющие на правильность выводов экспертного заключения.

На все доводы представителей административного истца экспертом Шаминой Е.В. с учетом имеющихся у нее знаний и значительного опыта

работы в области оценочной деятельности на территории Российской Федерации, даны исчерпывающие ответы, не требующие, по мнению суда, какого-либо дополнительного изучения или осмысления. Объяснения эксперта понятны, логичны и доступны для понимания лицами, не имеющими специальных познаний в области оценочной деятельности. К экспертному заключению приложены копии соответствующих информационных материалов, как того требуют стандарты оценки.

Так, эксперт пояснила, что согласно п. 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Таким образом, отсутствие информации для расчета и необходимость принятия большого количества допущений для реализации расчета является достаточным основанием для отказа от реализации подхода.

Эксперт отметила, что в расчетной таблице 15 на стр. 67 заключения эксперта приведена ссылка на источник информации, который приведен на стр.58. Ссылка является рабочей, что в полной мере позволяет проверить информацию, использованную в экспертном заключении.

Также эксперт пояснила, что эксплуатация земельного участка во многом зависит от его формы. Наиболее распространенной и удобной для освоения является правильная - квадратная или прямоугольная форма участка. Самыми неудобными для эксплуатации считаются слишком узкие участки и сложные по форме участки с прирезками, что не позволяет эксплуатировать участок единым массивом. Учитывая рельеф местности, некоторые участки неправильной формы межаются, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

В ходе проведения экспертизы экспертом была применена корректировка на форму земельного участка при расчете стоимости объекта с кадастровым номером 50:39:0000000:3721, площадью 133 400 кв.м. Объект оценки имеет неправильную форму, в то время как объект-аналог №1 с кадастровым номером 50:39:0080203:31, площадью 120 000 кв.м. – правильную. Учитывая, что продавец земельного участка указал форму земельного участка в объявлении о продаже, то есть сделал акцент на форме, как характеристике, повышающей привлекательность объекта, эксперт счел возможным применить корректировку на форму для данного объекта-аналога.

Кроме того, эксперт отметила, что в таблицах 12-14 на стр.63-68 экспертного заключения допущена техническая ошибка, не оказывающая влияния на результат расчета рыночной стоимости участков, так как удельная стоимость не изменяется. Например, на стр.64 заключения эксперта, для аналога №3 показана корректировка на форму в размере 10%, а должна быть 0.00. При этом удельная величина стоимости 1 кв.м. до внесения корректировки равна 6.05 и после внесения корректировки - 6.05.

Исходя из изложенного в настоящем решении, суд, согласившись с заключением эксперта, не усмотрел оснований для назначения дополнительной судебной оценочной экспертизы.

Иных доказательств тому, что рыночная стоимость объектов недвижимости является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено.

В соответствии с ч.1 ст. 175 КАС РФ суд разрешает спор по существу.

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 экспертным заключением № 22/03/2017 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, принадлежащих административному истцу на праве собственности, на дату установления их кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного указанным выше экспертным заключением.

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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, суд считает необходимым указать дату обращения административного истца в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости - 26 апреля 2016 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

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление Быковского Дмитрия Юрьевича 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 26 апреля 2016 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 21 октября 2013 года, с кадастровыми номерами:

50:39:0000000:3719, общей площадью 7 133 600 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 1350 м. на северо-восток от ориентира – д. Митякино, дом №22, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, в размере 34 527 000 (тридцать четыре миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей;

50:39:0000000:3720, общей площадью 1 788 600 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 3300 м. на юго-восток от ориентира – д. Митякино, дом №6, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, в размере 8 657 000 (восемь миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей;

50:39:0000000:3721, общей площадью 133 400 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 2400 м. на юго-восток от ориентира – д. Митякино, дом № 6, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, в размере 1 278 000 (один миллион двести семьдесят восемь тысяч) рублей;

50:39:0000000:3722, общей площадью 1 291 200 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серебряно-Прудский район, в 1400 м. на северо-восток от ориентира – д. Митякино, дом № 22, категория земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, в размере 6 249 000 (шесть миллионов двести сорок девять тысяч) рублей.

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 19 мая 2017 года.