

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

**12 апреля 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 № З-309/17 по административному исковому заявлению Красавина Сергея Юрьевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Красавин С.Ю. (далее-административный истец) обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости и просит установить кадастровую стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами:

50:08:0050124:476, общей площадью 90 000 кв.м., расположенного относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом, Участок находится примерно в 480 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, Ивановское с/пос., д. Лужки, д. 23;

50:08:0050124:477, общей площадью 104 600 кв.м., расположенного относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом, Участок находится примерно в 550 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, Ивановское с/пос., д. Лужки, д. 23;

50:08:0050124:478, общей площадью 106 400 кв.м., расположенного относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом, Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, Ивановское с/пос., д. Лужки, д. 23, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного хозяйства, равной их рыночной стоимости, определенной на дату кадастровой оценки – 01 января 2013 года.

В судебном заседании представитель административного истца 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.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области не возражал против удовлетворения требований. Полагал, 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.

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, административный истец является собственником указанных выше объектов 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, составленный оценщиком ООО «Новые Горизонты».

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

С выводами, содержащими в экспертном заключении, согласились представитель административного истца и представитель 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 эксперта Липпонен Ю.С.

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. 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.

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 объектов, площадь, время продажи/предложения, факт сделки (уторговывание), передаваемые права, условия продажи (чистота сделки), условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объектов, 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 вида 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 дату установления их кадастровой стоимости.

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 экспертным заключением № СЭ-36/17 от 7 марта 2017 года 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 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 ноября 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

**РЕШИЛ:**

3

административное исковое заявление Красавина Сергея 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 25 ноября 2016 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, с кадастровыми номерами:

50:08:0050124:476, общей площадью 90 000 кв.м., расположенного относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом, Участок находится примерно в 480 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, Ивановское с/пос., д. Лужки, д. 23, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного хозяйства, в размере 137 330 769 (сто тридцать семь миллионов триста тридцать тысяч семьсот шестьдесят девять) рублей;

50:08:0050124:477, общей площадью 104 600 кв.м., расположенного относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом, Участок находится примерно в 550 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, Ивановское с/пос., д. Лужки, д. 23, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного хозяйства, в размере 159 608 871 (сто пятьдесят девять миллионов шестьсот восемь тысяч восемьсот семьдесят один) рубль;

50:08:0050124:478, общей площадью 106 400 кв.м., расположенного относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом, Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, Ивановское с/пос., д. Лужки, д. 23, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного хозяйства, в размере 162 355 487 (сто шестьдесят два миллиона триста пятьдесят пять тысяч четыреста восемьдесят семь) 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 коллегию по административным делам Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.



подпись

Мотивированное решение составлено 14 апреля 2017 года.



итого пронумеровано 71  
скреплено печатью № 1

Судья  
*Л.И. Григорьев*

Секретарь

