

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

7 февраля 2024 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Елизаровой М.Ю.,
при ведении протокола помощником судьи Прониным М.П.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению ООО «ТАУРУС» об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

ООО «ТАУРУС» (далее - административный истец) обратилось в
Московский областной суд с административным исковым заявлением о
пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости с кадастровым номером 50:12:0080409:105, определенной по
состоянию на 01.01.2022 года.

В обоснование уточненных заявленных требований указано, что
административный истец является собственником объекта недвижимости. С
определенной кадастровой стоимостью административный истец не согласен,
полагает, что она не соответствует рыночной стоимости и просит установить
кадастровую стоимость в размере определенном в уточненном отчете об
оценке.

Также указывает, что несоответствие внесенной в Единый
государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объекта
рыночной стоимости нарушает права административного истца, как
плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от
кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Лица, участвующие в деле, будучи извещенными надлежащим образом о
времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Представитель административного истца представил уточненное
административное исковое заявление, в котором просил установить
кадастровую стоимость объекта недвижимости согласно уточненному отчету.

В своих письменных пояснениях представители Министерства
имущественных отношений Московской области, ГБУ МО «Центр кадастровой
оценки», не оспаривали стоимость, определенную в уточненном отчете об

оценке, представленном административным истцом, принятие решения оставили на усмотрение суда. Просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, принимая во внимание, что стороны извещались о судебном разбирательстве, информация о судебном заседании размещена на официальном сайте Московского областного суда счел возможным административное дело рассмотреть по существу при данной явке.

Исследовав и изучив материалы дела, представленные в них доказательства в совокупности и взаимосвязи, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:12:0080409:105 площадью 19 616 кв.м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для реконструкции и размещения водно-спортивной базы, расположенного по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, северо-западнее д. Болтино, на восточном берегу Ореховой (Терпигорьевской) бухты.

В отношении объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022 года установлена кадастровая стоимость в размере 108 097 302,72 рублей. Стоимость утверждена распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 года № 15ВР-2452.

Административный истец в силу требований Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налогов и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного объекта влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 статьей 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 суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ).

Пользуясь предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объекта, административный истец обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Административный истец в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта представил отчет, подготовленный оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС».

Учитывая наличие возражений относительно представленного отчета об оценке со стороны Министерства имущественных отношений Московской области и ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», административным истцом с учетом замечаний представлен уточненный отчет № О-1280/2023#2 от 29.01.2024 года, подготовленный оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС» – Воробьевой М.А., в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

Согласно уточненному отчету рыночная стоимость объекта недвижимости составляет – 49 068 000,00 руб.

В ходе исследования уточненного отчета об оценке объекта недвижимости оснований усомниться в обоснованности исследования проведенного оценщиком, а также полагать о наличии противоречий в выводах оценщика у суда не имеется. Напротив, суд находит, что суждения оценщика основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в отчете, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами. Необходимо отметить, что рыночная стоимость объекта находится в диапазоне стоимости, определенном оценщиком и существующей судебной практике.

Представленный административным истцом уточненный отчет об оценке содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Выводы оценщика по результатам исследования не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования. Исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение.

Расчет рыночной стоимости объекта полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости оценщиком приведено описание объекта экспертизы, его местоположение, качественные и количественные характеристики, проанализирован рынок недвижимости в адрес, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Московской области, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

В уточненном отчете приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных оценщиком.

Суд считает, что оценщик провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объекта оценки.

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок.

Уточненный отчет подготовлен оценщиком, имеющим соответствующее образование и квалификацию, достаточный стаж и опыт работы в области оценочной деятельности. Оценщик является действующим членом саморегулируемой организации.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности уточненного отчета об оценке и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного объекта, суду представлено не было, в связи с отсутствием противоречий между исследовательской частью и выводами оценщика, оснований для назначения судебной оценочной экспертизы суд не усмотрел, а стороны не просили.

Министерство имущественных отношений Московской области и ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» не оспаривали выводов оценщика в уточненном

отчете, нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости не установлены.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность уточненного отчета сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность выводов оценщика, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость объекта в размере рыночной на основании представленного уточненного отчета об оценке.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 177-178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

РЕШИЛ:

административное исковое заявление ООО «ТАУРУС» - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 50:12:0080409:105 площадью 19 616 кв.м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для реконструкции и размещения водно-спортивной базы, расположенного по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, северо-западнее д. Болтино, на восточном берегу Ореховой (Терпигорьевской) бухты, равной рыночной, определенной по состоянию на 01.01.2022 года в размере 49 068 000,00 (Сорок девять миллионов шестьдесят восемь тысяч) 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 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.

В окончательной форме решение изготовлено 09.02.2024 года.

Судья



М.Ю. Елизарова