

[Печать](#)

Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

Азовцева Ю. Н"> Азовцева Ю. Н">

ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Дело №3а-32/2023

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**02 мая 2023 года **Липецкий областной суд**

в составе:

председательствующего **Амбарцумян Н.В.**при секретаре **Прокопенко И.В.,**

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Липецке **посредством видеоконференцсвязи** административное дело по административному исковому заявлению ООО «Современные технологии и системы» к ОБУ «Центр кадастровой оценки», Управлению имущественных и земельных отношений Липецкой области о признании незаконными решений от 29.11.2022 г. № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104 об отказе в установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере равном их рыночной стоимости и об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости,

установил:

ООО «Современные технологии и системы» обратилось в Липецкий областной суд с административным исковым заявлением о признании незаконными решений ОБУ «Центр кадастровой оценки» от 29.11.2022 г. № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104 о признании незаконными решений об отказе в установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере равном их рыночной стоимости и об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что на основании договоров аренды в его владении и пользовании находятся земельные

участки с кадастровыми номерами № Административный истец полагает, что кадастровая стоимость указанных земельных участков установлена в завышенном размере, что нарушает права истца, поскольку влечет увеличение размера арендной платы, исчисляемой из кадастровой стоимости. ООО «Современные технологии и системы» обратилось в ОБУ «Центр кадастровой оценки» с заявлениями об установлении кадастровой стоимости указанных земельных участков равной их рыночной стоимости, представив отчеты об оценке рыночной стоимости № О-696-1-1/2022, О-696-2-1/2022 и О-696-3-1/2022 от 02.11.2022 г., выполненные независимым оценщиком ООО «Тезаурус» Гряздковой Н.А. Однако оспариваемыми решениями ОБУ «Центр кадастровой оценки» от 29.11.2022 г. в удовлетворении заявлений было отказано. Полагая указанные решения незаконными и не обоснованными, административный истец просит установить кадастровую стоимость земельных участков по состоянию на 01.11.2022 г. в соответствии с вышеуказанными отчетами об оценке.

В процессе рассмотрения дела административный истец уточнил иски требования, просил признать незаконными решения ОБУ «Центр кадастровой оценки» от 29.11.2022 года № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104 об отказе в установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере равном их рыночной стоимости и установить кадастровую стоимость земельных участков: с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> площадью 203156+/-315 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 года в размере равной рыночной стоимости – 20031180 рублей; с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 3601+/-42 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 г. в размере равном рыночной стоимости – 355 060 рублей и с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 43894+/-147 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 г. в размере равном рыночной стоимости – 5060 980 рублей.

В судебном представителе административного истца по доверенности Долева М.Н. уточненное административное иски заявление поддержала, ссылаясь на доводы, изложенные в нем.

Представитель административных ответчиков ОБУ «Центр кадастровой оценки» и Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области по доверенности Лыкова Л.Н. в судебном заседании возражала против удовлетворения иски требований, ссылаясь на законность и обоснованность решений от 29.11.2022 года № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104 об отказе в установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной стоимости. Просила взыскать расходы по оплате судебной экспертизы с административного истца.

Представители заинтересованных лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, филиала ППК «Роскадастр» по Липецкой области и администрации Усманского муниципального района Липецкой области в судебное заседание не явились, о рассмотрении дела извещены своевременно и надлежащим образом.

Учитывая требования ст. 150 КАС РФ, суд считает возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся участников процесса.

Выслушав объяснения представителей административного истца и административных ответчиков, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Согласно статье 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" заявление об установлении рыночной стоимости подается в бюджетное учреждение или многофункциональный центр заявителем лично, регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг. Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

При этом статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" определено, что требование об установлении рыночной стоимости не носит самостоятельного характера, а может быть заявлено только одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения.

Частью 2 статьи 6 Федерального закона № 269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 1 января 2023 года установлен переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

В соответствии с постановлением администрации Липецкой области от 17.12.2021г. №570 «Об установлении даты перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» установлена дата перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ - 1 января 2022 года.

Согласно ч. 1 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей).

Бюджетное учреждение вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости:

1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - решение об установлении рыночной стоимости), указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости;

2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости (далее - решение об отказе в установлении рыночной стоимости) (ч.11 ст.22.1 Федерального закона №237-ФЗ).

В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и во исполнение Постановления администрации Липецкой области от 29.05.2017 №265 «О создании областного бюджетного учреждения «Центр кадастровой оценки» создано областное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки», основной целью деятельности которого является определение кадастровой стоимости объектов недвижимости. Предметом деятельности бюджетного учреждения является осуществление полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Таким образом, с 01.01.2022 г. кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена решением бюджетного учреждения в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению лиц, чьи права затрагиваются, которое может быть оспорено в судебном порядке.

Из материалов дела следует, что на основании договоров аренды от ДД.ММ.ГГГГ года №№ во владении и пользовании административного истца находятся земельные участки с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, площадью 203156+/-315 кв.м.; с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес> площадью 3601+/-42 кв.м. и с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес> площадью 43894+/-147 кв.м.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, утверждённая Приказом Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 27.10.2021 г. №120, по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 55 335 631,28 руб.; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, утверждённая Приказом Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 27.10.2021г. №120, по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 980 840,38 рублей; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, утверждённая Приказом Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 27.10.2021г. №120, по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 11955 847,72 рублей. Дата начала применения кадастровой стоимости – 01.01.2022 г.

Полагая кадастровую стоимость указанных земельных участков завышенной, административный истец 03.11.2022 г. обратился в ОБУ «Центр кадастровой оценки» с заявлениями об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере

рыночной стоимости, представив отчеты об оценке от 02.11.2022 года №О-696-1-1/2022, О-696-2-1/2022 и О-696-3-1/2022 выполненные независимым оценщиком ООО «Тезаурус» Гряздковой Н.А.

Решениями ОБУ «Центр кадастровой оценки» от 29.11.2022 г. № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104 административному истцу было отказано в установлении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости в связи с нарушениями, выявленными в отчетах от 02.11.2022 года № О-696-1-1/2022, О-696-2-1/2022 и О-696-3-1/2022, выполненных независимым оценщиком ООО «Тезаурус» Гряздковой Н.А., а именно: нарушены требования п.10, п.11 в, п. 22 б ФСО №7, п.5 ФСО №3: анализ рынка не позволяет составить представление о ценах предложений сегмента рынка, к которому относится объект оценки, необоснованно отсутствует исследование рынка сегмента, к которому относится фактическое использование оцениваемого объекта; нарушены требования п. 22е ФСО №7: отсутствует обоснование применения корректировки на категорию земель, а также использования в качестве объектов-аналогов №2 и №3 объектов недвижимости, которые не сопоставимы с объектом оценки в части категории земель; нарушены требования п. 22б, в ФСО №7, п.5 ФСО №3: отсутствует обоснование применения корректировки на местоположение в отношении объектов-аналогов.

Решения приняты уполномоченным органом в установленном законом порядке, с соблюдением сроков рассмотрения заявлений, в решении приведены выявленные в ходе рассмотрения заявлений причины, послужившие основанием для принятия решений об отказе в установлении кадастровой стоимости.

В предмет доказывания по данной категории дел входят следующие юридически значимые обстоятельства:

- законность/незаконность обжалуемого решения бюджетного учреждения (в том числе компетенция, сроки, порядок принятия оспариваемого решения);
- соответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности;
- размер рыночной стоимости, подлежащей установлению в качестве кадастровой на дату ее определения в отчете об оценке, который был предметом рассмотрения обжалуемого решения, в случае его несоответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Вопросы соответствия отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и размера рыночной стоимости объекта оценки являются вопросами, требующими специальных познаний, за редкими случаями явного нарушения оценщиком требований законодательства об оценочной деятельности, выявление которых возможно лицом, не имеющим специальных познаний (например, отсутствие у оценщика, составившего отчет, членства в саморегулируемой организации

оценщиков либо полиса страхования ответственности и т.п.).

Использование в рамках административного процесса специальных познаний возможно, в том числе, путем назначения по делу судебной экспертизы.

В целях оценки правомерности выводов, изложенных в решениях ОБУ «Центр кадастровой оценки» относительно выявленных нарушений в отчетах об оценке, для проверки доводов сторон, в связи с необходимостью разрешения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, судом определением от 30.01.2023 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза, выполнение которой поручено Союзу судэкспертов «Ника», назначив экспертом Миронову Т.Б.

В соответствии с заключением судебной экспертизы, выполненной экспертом Союза судэкспертов «Ника» Мироновой Т.Б. от 02.03.2023 года №01/03/23 требования Закона «Об оценочной деятельности» и Федеральных стандартов оценки при составлении отчетов об оценке рыночной стоимости от 02.11.2022 года № О-696-1-1/2022, О-696-2-1/2022 и О-696-3-1/2022 выполненные независимым оценщиком ООО «Тезаурус» Гряздковой Н.А., предъявляемые к составлению и форме отчетов, к описанию объектов оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов оценки не соблюдены, допущены нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 203156+/-315 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 года определена в размере 20031180 рублей, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 3601+/-42 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 г. определена в размере 355060 рублей; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 43894+/-147 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 г. определена в размере 5060980 рублей.

Исследовав отчеты об оценке рыночной стоимости от 02.11.2022 года №О-696-1-1/2022, О-696-2-1/2022 и О-696-3-1/2022, выполненные независимым оценщиком ООО «Тезаурус» Гряздковой Н.А. на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности), принимая во внимание заключение судебной экспертизы Союза судэкспертов «Ника», фактические обстоятельства по делу, суд приходит к выводу о том, что при выполнении отчетов допущены нарушения требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчетов, к методам расчета рыночной стоимости объектов оценки и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости земельных участков.

В соответствии с п. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (действующего по состоянию на дату оценки) 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.

Как следует из заключения эксперта Союза судэкспертов «Ника» Мироновой Т.Б. от 02.03.2023 года №01/03/23 на стр. 34-36 Отчетов оценщиком представлены данные о ценах предложений объектов, сопоставимых с оцениваемыми земельными участками. Однако в указанной выборке собраны земельные участки, относящиеся к различным сегментам рынка: земли сельскохозяйственного назначения под пашни, земли сельскохозяйственного назначения с возможностью капитального строительства, земли населенных пунктов под размещение сельскохозяйственных объектов. В результате диапазон цен составил от 8 до 300 руб./кв.м. Таким образом, в результате неправильного определения сегмента рынка оценщик вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке о диапазоне цен на земельные участки, сопоставимые с оцениваемыми. При расчете рыночной стоимости земельных участков (стр. 52-53 отчетов) оценщик не учитывает тот факт, что указанные земельные участки расположены в границах населенного пункта. При расчете рыночной стоимости земельных участков в качестве объектов-аналогов №2 и №3 были выбраны земельные участки из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения. Данные объекты не сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам, например, таким, как инженерная и транспортная инфраструктура. Таким образом, оценщик не учел в полном объеме факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости и некорректно определил сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые земельные участки. При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода оценщик не учел ряд ценообразующих факторов, влияющих на стоимость. Так например, оценщик не анализирует характер подъездных путей, рельеф и конфигурацию, влияние охранных зон на стоимость оцениваемого объекта и аналогов № 1,2,3. Необоснованный отказ от введения ряда корректировок и поправок по основным ценообразующим факторам, может привести к искажению итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта. Таким образом, полученную величину рыночной стоимости объектов оценки, нельзя признать достоверной. При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода оценщиком использованы корректирующие коэффициенты, представленные в Справочниках оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки. Часть 1 и часть 2», составленных по состоянию на сентябрь-октябрь 2020 года. При этом дата оценки – 01.11.2022 года. Игнорирование изменений на рынке земельных участков, произошедших за время составления указанного Справочника до даты оценки, а также использование данных, неактуальных на дату оценки, приводит к искажению итогового результата стоимости.

Таким образом, требования Закона «Об оценочной деятельности» и Федеральных

стандартов оценки при составлении отчетов об оценке рыночной стоимости от 02.11.2022 года №О-696-1-1/2022, О-696-2-1/2022 и О-696-3-1/2022, выполненных независимым оценщиком ООО «Тезаурус» Гряздковой Н.А., предъявляемые к составлению и форме отчетов, к описанию объектов оценки, к методам рыночной стоимости объектов оценки не соблюдены, допущены нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости.

Принимая во внимание изложенное, суд приходит к выводу, что вышеназванные отчёты об оценке рыночной стоимости, не соответствуют приведенным требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», допущено нарушение требований федеральных стандартов оценки, в силу которых итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости не может быть признана достоверной. Разрешая административные иски о признании незаконным решений ОБУ «Центр кадастровой оценки» от 29.11.2022 г. № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104 суд приходит к выводу об отсутствии оснований для их удовлетворения, поскольку оспариваемые решения приняты уполномоченным учреждением с соблюдением порядка и формы его принятия, в результате проведенной судебной экспертизы экспертом установлено, что представленные административным истцом отчёты об оценке не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. При изложенных обстоятельствах у ОБУ «Центр кадастровой оценки» имелись предусмотренные п.2 ч.11 ст.22.1 Федерального закона №237-ФЗ основания для отказа в удовлетворении заявлений ООО «Современные технологии и системы» об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной.

Вместе с тем, вопреки доводам административных ответчиков, суд считает подлежащими удовлетворению требования административного истца об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере равном рыночной стоимости. Несмотря на факультативный и производный характер данного требования, с учетом изложений диспозиции пункта 15 статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, его разрешение не поставлено в зависимость от разрешения требования о признании решения бюджетного учреждения незаконным.

Следует отметить, что одной из задач административного судопроизводства, закрепленной в пункте 2 статьи 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, является защита нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан и юридических лиц в сфере административных и иных публичных правоотношений, в связи с чем суд, учитывая, что причиной обращения с иском в суд для административного истца явилась необходимость восстановления нарушенных прав и принимая во внимание функцию разрешения административно-правовых споров, которая является основополагающей и вытекает из целевого предназначения самой судебной власти.

Анализируя заключение эксперта Союза судэкспертов «Ника» Мироновой Т.Б. от 02.03.2023 года № 01/03/23, суд считает, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31.05.2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной

деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г., федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, отвечает требованиям ст. 82 КАС РФ, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости. Приведенные в заключении выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами.

В силу п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (действующего по состоянию на дату оценки), утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297 (далее - ФСО №1) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Пунктом 25 ФСО № 7 (действующего по состоянию на дату оценки) предусмотрено, что оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Так как разрешенное использование исследуемых земельных участков – под свиноводческий комплекс (категория земель – земли населенных пунктов), что соответствует фактическому использованию земельных участков, то эксперт счел целесообразным в качестве образцов для исследования выбрать земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в границах населенных пунктов. Для анализа диапазона стоимости земельных участков, близких по основным характеристикам с исследуемыми объектами экспертом использовались данные с учетом скидки на торг, которые рассматривались как фактические стоимости продажи. Диапазон стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в границах населенных пунктов Липецкой области на дату, близкую к

дате исследования, составляет 37,7-242,3 руб./кв.м. (с учетом скидки на торг). Наибольшую стоимость имеют земельные участки небольшой площади, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой. Эксперт пришел к выводу, что стоимость исследуемых земельных участков должна определяться исходя из их разрешенного использования – размещение свиноводческого комплекса (с учетом категории земель – земли населенных пунктов), что соответствует градостроительному зонированию и фактическому использованию. При этом эксперт счел целесообразным проводить расчет рыночной стоимости исследуемых земельных участков в совокупности.

При анализе рынка земельных участков экспертом были выявлены предложения по продаже земельных участков на дату, близкую к дате исследования, что позволило эксперту применить метод корректировок для определения рыночной стоимости исследуемых земельных участков в рамках сравнительного подхода. С учетом данных, представленных в материалы дела, по состоянию на дату исследования на рассматриваемых земельных участках зарегистрированы объекты свиноводческого комплекса. Однако в материалах дела отсутствуют какие-либо данные о фактически построенных на дату определения стоимости зданиях, в том числе в составе арендной площади, сведения об эксплуатационных расходах, затратах на управление объектами и прочие данные, позволяющие провести исследование стоимости земельных участков доходным подходом с учетом их фактического использования. Ввиду расположения на участках объектов различного назначения получение достоверной информации о величине доходов и расходов от эксплуатации не представляется возможным. При этом эксперт считает необходимым отметить, что в условиях информационной неопределенности о составе пригодных к сдаче в аренду площадей применение среднерыночных показателей доходности при определении стоимости земельных участков доходным подходом может приводить к существенному искажению стоимости, как единых объектов недвижимости, так и отдельно земельных участков. Попытка применения в отношении рассматриваемых земельных участков методов доходного подхода, основанных на статистических данных, приведет к низкому уровню достоверности результатов. Также в результате анализа рынка данные о величине арендной платы за пользование земельными участками, аналогичными исследуемым, расположенными в Липецкой области, в открытых источниках экспертом выявлены не были. Применение методов доходного подхода для определения стоимости исследуемых земельных участков, по мнению эксперта, не целесообразно. Затратный подход как отдельный подход к оценке земельных участков не применяется.

Таким образом, экспертом для определения рыночной стоимости земельных участков был применен метод корректировок в составе сравнительного подхода.

Согласно пунктам 12 – 14 ФСО №1 (действующего по состоянию на дату оценки) сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна

достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п. 22 (б) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)» (действующего по состоянию на дату оценки) при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает, что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В силу подпункта "д" пункта 22 ФСО №7 удельный показатель стоимости должен быть скорректирован по выявленным различиям объекта оценки и аналогов, к которым в соответствии с подпунктом "е" пункта 22 ФСО № 7 относятся, местоположение и физические характеристики, а также условия их продажи, а также иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

С учетом введенных корректировок на условия продажи (скидка на торг), корректировки на дату сделки/оферты, корректировки на местоположение, корректировки на характер подъездных путей, корректировки на площадь, корректировки на наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, которые определялись экспертом по аналитическим данным Ассоциации «СтатРиелт», экспертом в рамках сравнительного подхода методом корректировок была определена рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 203156+/-315 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 года в размере 20 031 180 рублей; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> площадью 3601+/-42 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 г. в размере 355 060 рублей и рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> площадью 43894+/-147 кв.м. по состоянию на 01.11.2022 г. в размере 5 060 980 рублей.

Допрошенная в судебном заседании 02.05.2023 года эксперт Союза Судэкспертов «Ника» Миронова Т.Б. пояснила, что поскольку исследуемые земельные участки расположены в одном районе, принадлежат одному правообладателю и используются в совокупности под размещение свиноводческого комплекса, она пришла к выводу, что стоимость исследуемых земельных участков должна определяться исходя из их разрешенного использования – размещение свиноводческого комплекса и категории земель – земли населенных пунктов, что соответствует градостроительному зонированию и фактическому использованию. При этом она сочла целесообразным проводить расчет рыночной стоимости исследуемых земельных участков в совокупности, поскольку согласно материалам дела, в том числе справки ООО

«Современные технологии и системы» земельные участки с кадастровыми номерами № № используются под единый свиноводческий комплекс (т.1 л.д. 93). Земельные участки с кадастровыми номерами № являются смежными, имеют общие границы, а земельный участок с кадастровым номером № находится в непосредственной близости к земельным участкам с кадастровыми номерами № . На земельном участке с кадастровым номером № расположена артскважина (объект незавершенного строительства), которая предназначена для обслуживания близлежащих земельных участков. При этом показала, что земельный участок с кадастровым номером № отдельно не представляет экономический интерес и имеет низкую коммерческую привлекательность, поскольку подъезд к нему ограничен и возможен со стороны земельных участков с кадастровыми номерами № , иные коммуникации на нем отсутствуют и предназначен он для обслуживания других земельных участков.

Так, в материалы дела представлены договора аренды от 10.04.2009 года №53, 54, 55, согласно которым во владении и пользовании административного истца находятся земельные участки с кадастровым номером № , расположенный по адресу: Липецкая <адрес>, площадью 203156+/-315 кв.м.; с кадастровым номером № , расположенный по адресу: <адрес>, площадью 3601+/-42 кв.м. и с кадастровым номером № , расположенный по адресу: <адрес>, площадью 43894+/-147 кв.м.

Согласно представленному в материалы дела акту выкупа (к договору аренды недвижимого имущества) от 12.11.2022 года ООО «Современные технологии и системы» приняло в собственность свиноводческий комплекс в составе следующих объектов: свиноводческого комплекса с кадастровым номером № расположенного на земельном участке с кадастровым номером № ; свиноводческого комплекса с кадастровым номером № , расположенного на земельном участке с кадастровым номером № ; сооружения (нежилого насосной) артскважины (объект незавершенного строительства), с кадастровым номером № , расположенного на земельном участке с кадастровым номером №.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что вышеперечисленные объекты недвижимости эксплуатируются административным истцом как единый свиноводческий комплекс, в связи с чем судебный эксперт обоснованно проводил расчет стоимости исследуемых земельных участков в совокупности.

Более того, экспертом составлено точное описание объектов оценки, представлена информация о количественных и качественных характеристиках, информация о текущем использовании, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на стоимость. Расчет рыночной стоимости земельных участков произведен экспертом мотивированно и корректно.

В заключении приведено обоснование соответствия корректировок, введенных на основании экспертного мнения, рыночным условиям, обоснование в соответствии с федеральными стандартами оценки и принципами в рамках выбранного подхода

(принцип существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности).

Доказательств, подтверждающих недостоверность выводов эксперта относительно величины рыночной стоимости объектов оценки, о неправильности произведенных расчетов, а также недостоверности использованной информации в материалы дела не представлено.

Экспертом, обладающим необходимой компетенцией и предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, представлены аргументированные и последовательные пояснения относительно проведенной оценки объектов недвижимости, даны ответы на поставленные истцом вопросы.

Вариативность построения исследования и оценок, обусловленных возможной различной профессиональной интерпретацией имеющихся экономических и иных значимых данных, не является достаточным основанием для того, чтобы не доверять заключению эксперта и отдать предпочтение представленному истцом отчету об оценке рыночной стоимости.

Суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки критериям относимости, допустимости и достоверности. Нарушение требований статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", при составлении заключения экспертом не допущено, в связи с чем у суда отсутствуют основания ставить итоговые выводы эксперта под сомнение.

С учетом оборачиваемости объекта оценки и развитости рынка, к которому он относится, существует интервал значений, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (пункт 30 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»). Следовательно, все значения рыночной стоимости, полученные различными субъектами оценочной деятельности, находящиеся в границах данного интервала, будут являться допустимыми и достоверными значениями величины рыночной стоимости объекта оценки. При этом полученные значения могут различаться у различных субъектов оценочной деятельности в зависимости от качества исходной информации, а также знаний, практических навыков и опыта самого субъекта оценочной деятельности. И лишь, в случае, существенного занижения/завышения итоговой величины рыночной стоимости, значение которой выходит за границы допустимого интервала, можно констатировать о недостоверности такой величины рыночной стоимости.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что обоснованность доводов административного истца о несоответствии кадастровой стоимости объектов

недвижимого имущества его рыночной стоимости нашла подтверждение в ходе судебного разбирательства, иных допустимых доказательств рыночной стоимости объектов недвижимости, кроме заключения эксперта не имеется, учитывая, что данным заключением судебной оценочной экспертизы подтвержден размер их рыночной стоимости, то кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 203156+/-315 кв.м. подлежит установлению в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.11.2022 года - 20 031 180 рублей; кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 3601+/-42 кв.м. подлежит установлению в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.11.2022 года - 355 060 рублей и кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 43894+/-147 кв.м. подлежит установлению в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.11.2022 г. - 5 060 980 рублей.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления (пункт 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»). Датой обращения административного истца в ОБУ «Центр кадастровой оценки» является 03.11.2022 года.

В соответствии с ч.3 ст.178 КАС РФ при принятии решения суд решает вопросы о распределении судебных расходов.

В соответствии с частью 1 статьи 103 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Согласно части 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперты, специалисты и переводчики получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения экспертам и специалистам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами и со специалистами.

Данные суммы, исходя из толкования статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, относятся к судебным расходам, связанным с рассмотрением административного дела.

Определяя лицо, за счет которого подлежат возмещению расходы за проведение судебной экспертизы в размере 96 000 рублей в пользу Союза Судэкспертов «Ника» суд исходит из следующего.

Глава 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации относит к судебным расходам издержки, которые связаны с рассмотрением административного дела, включая суммы, подлежащие выплате экспертам и специалистам (статьи 103 и 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 настоящего Кодекса.

Главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с положениями части 11 статьи 49 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперт или государственное судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от производства экспертизы в установленной судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с проведением экспертизы, произвести оплату экспертизы до ее проведения.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 11.07.2017г. № 20-П, возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу; при этом процессуальное законодательство исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования; данный вывод, в свою очередь, непосредственно связан с содержащимся в резолютивной части судебного решения выводом о том, подлежит ли иск удовлетворению, поскольку только удовлетворение судом требования подтверждает правомерность принудительной реализации его через суд и влечет восстановление нарушенных прав и свобод, что в силу статей 19 (часть 1) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации и приводит к необходимости возмещения судебных расходов. Возложение на налогоплательщиков бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

Статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ предусмотрен механизм внесудебного установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости - рассмотрение заявления об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости в государственных бюджетных учреждениях субъектов Российской Федерации, осуществляющих определение кадастровой стоимости, то есть законом установлен внесудебный порядок определения рыночной стоимости.

Часть 15 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ предусматривает возможность оспаривания в суде решения бюджетного учреждения. Требование об установлении рыночной стоимости может быть заявлено только одновременно с таким требованием и не носит самостоятельного характера.

Поскольку суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении требований административного истца о признании незаконным решений ОБУ «Центр кадастровой оценки» от 29.11.2022 года № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104, а требование об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости не носит самостоятельный характер и на порядок распределения между сторонами судебных расходов не влияет, то расходы по проведению судебной экспертизы должны быть отнесены на административного истца, как на лицо, не в пользу которого принят итоговый судебный акт по делу.

В силу изложенного с ООО «Современные технологии и системы» в пользу Союза Судэкспертов «Ника» подлежат взысканию расходы за проведение судебной экспертизы в размере 96 000 рублей.

Поскольку в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером № была определена новая кадастровая стоимость в размере 29481998,72 рублей, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером № была определена новая кадастровая стоимость в размере 522577,12 рублей, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером № была определена новая кадастровая стоимость в размере 6369897,28 рублей, которые применяются с 01.01.2023 года, в резолютивной части решения суда подлежит указанию период действия определенной судом кадастровой стоимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации», суд

решил:

В удовлетворении заявленных административных исковых требований ООО «Современные технологии и системы» к ОБУ «Центр кадастровой оценки», Управлению имущественных и земельных отношений Липецкой области о признании

незаконными решений от 29.11.2022 года № ОРС-48/2022/00000102, ОРС-48/2022/00000103 и ОРС-48/2022/00000104 об отказе в установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере равном их рыночной стоимости отказать.

Административное исковое заявление ООО «Современные технологии и системы» об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельных участков:

- с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 203156+/-315 кв.м. в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.11.2022 года – 20031 180 рублей (двадцать миллионов тридцать одна тысяча сто восемьдесят) рублей, период действия которой определить до 01.01.2023 года;

- с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 3601+/-42 кв.м. в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.11.2022 года – 355060 (триста пятьдесят пять тысяч шестьдесят) рублей, период действия которой определить до 01.01.2023 года;

- с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью 43894+/-147 кв.м. в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01.11.2022 года – 5060 980 (пять миллионов шестьдесят тысяч девятьсот восемьдесят) рублей, период действия которой определить до 01.01.2023 года.

Решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами №№

Датой подачи заявлений о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами № считать 03.11.2022 года.

Взыскать с ООО «Современные технологии и системы» в пользу Союза Судэкспертов «Ника» расходы за проведение судебной экспертизы в размере 96 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья (подпись) Н.В. Амбарцумян

Решение в окончательной

форме принято 03.05.2023 г.