

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20 апреля 2023 год

г. Красногорск

Московская область

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Елизаровой М.Ю.

при ведении протокола помощником судьи Александровой И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «ЮЛА» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

установил:

ООО «ЮЛА» (далее административный истец) обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 50:16:0501003:2500, в ходе рассмотрения дела, требования увеличило, добавив объект с кадастровым номером 50:16:0000000:74327.

В административном исковом заявлении административный истец просит установить кадастровую стоимость объектов в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС».

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником объектов недвижимости, оспариваемая кадастровая стоимость которых установлена по результатам государственной кадастровой оценки.

Несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов и их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налогов, размер которых исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представитель административного истца в судебном заседании поддержал уточненное административное исковое заявление, в котором просил установить кадастровую стоимость объектов недвижимости согласно исправленным отчетам № О-527/1/2023 от 19.04.2023 года и № О-219-1/2023 от 06.04.2023 года.

Представители Министерства имущественных отношений Московской области по доверенности Парамзин А.С. в судебном заседании пояснил, что

отчеты, в которых оценщиком учтены ранее поданные замечания и установлен размер рыночной стоимости объектов министерство не оспаривает, оставляет принятие решение на усмотрение суда.

В ходатайстве, поданном в суд ГБУ МО Центр кадастровой оценки», не оспаривало стоимость, определенную в исправленных отчетах об оценке, представленных административным истцом, принятие решения оставило на усмотрение суда.

Иные лица, участвующие в деле, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание представителей не направили.

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 и представленные в них доказательства в совокупности и взаимосвязи, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат объекты недвижимости:

земельный участок с кадастровым номером 50:16:0501003:2500 площадью 5326 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования участка: под строительство КАЗС с комплексом обслуживания, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Богородское, рабочий поселок Обухово, улица Молодежная, земельный участок 9А;

помещение с кадастровым номером 50:16:0000000:74327 площадью 397,9 кв.метров, назначение: нежилое, наименование: подвал, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Богородское, рабочий поселок Обухово, улица Молодежная, земельный участок 9А, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 50:16:0501003:2500 установлена кадастровая стоимость в размере 62 414 595,1 рублей. Стоимость утверждена Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 г. №15ВР-2452 (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости).

В отношении нежилого помещения с кадастровым номером 50:16:0000000:74327 установлена кадастровая стоимость в размере 16 942 912,26 рублей. Стоимость утверждена Актом ГБУ Московской области

«Центр кадастровой оценки» № АОКС-50/2021/000165 от 28.06.2021 г. (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости).

Административный истец в силу требований Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налогов и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов влияет на права и обязанности ООО «ЮЛА» 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 предоставленным 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 исковым 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 объектов представил отчеты, подготовленные оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС».

Учитывая наличие возражений относительно представленных отчетов об оценке со стороны административных ответчиков, административным истцом представлены исправленные отчеты №О-527/1/2023 от 19.04.2023 года и № О-

219/2/2023 от 19.04.2023 года, подготовленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

В ходе исследования отчетов об оценке объектов 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 отчетах, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствам. Необходимо отметить, что рыночная стоимость объектов находится в диапазоне стоимости, определенном оценщиком и существующей судебной практике.

Отчеты №О-527/1/2023 от 19.04.2023 года и № О-219/2/2023 от 19.04.2023 года оценщика Зозуля Е.А. содержат все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов 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 объектов 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 объектов экспертизы, их 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 объектов исследования.

В отчетах 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 объектов исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все

необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объектов 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.

Отчеты №О-527/1/2023 от 19.04.2023 года и № О-219/2/2023 от 19.04.2023 года подготовлены оценщиком, имеющим соответствующее образование и квалификацию, достаточный стаж и опыт работы в области оценочной деятельности. Оценщик является действующим членом СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности отчетов об оценке и определенной в них величины рыночной стоимости спорных объектов, 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.

ГБУ МО ЦКО и Министерство имущественных отношений Московской области не оспаривали выводов оценщика в исправленных отчетах, 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 объектов 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 отчетов №О-527/1/2023 от 19.04.2023 года и № О-219/2/2023 от 19.04.2023 года сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов 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 объектов в размере рыночной на основании представленных отчетов об оценке №О-527/1/2023 от 19.04.2023 года и № О-219/2/2023 от 19.04.2023 года.

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,

**Р Е Ш И Л :**

административное исковое заявление ООО «ЮЛА», поданное в Московский областной суд 16.03.2023 года - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости:

земельного участка с кадастровым номером 50:16:0501003:2500 площадью 5326 кв. метров, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования участка: под строительство КАЗС с комплексом обслуживания, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Богородское, рабочий поселок Обухово, улица Молодежная, земельный участок 9А, равной рыночной, определенной по состоянию на 01.01.2022 года в размере 26 992 000.00 рублей;

помещения с кадастровым номером 50:16:0000000:74327 площадью 397,9 кв.метров, назначение: нежилое, наименование: подвал, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Богородское, рабочий поселок Обухово, улица Молодежная, земельный участок 9А, равной рыночной, определенной по состоянию на 01.01.2022 года в размере 10 212 000.00 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 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 04.05.2023 г.

Судья



М.Ю. Елизарова