

Дело № 3а-116/2021

УИД 33OS0000-01-2021-000135-41

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Владимир

31 августа 2021 года

Владимирский областной суд в составе:

председательствующего судьи

Завьялова Д.А.

при секретаре

Шаховой А.Н.,

с участием представителей административного истца Шаповаловой В.В. по доверенности Щербакова А.А., административного ответчика департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области по доверенности Сопронюк А.В., заинтересованного лица государственного бюджетного учреждения Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» по доверенности Сабуриной С.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Шаповаловой Валентины Викторовны об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Шаповалова В.В., в лице представителя по доверенности Щербакова А.А., обратилась во Владимирский областной суд с административным исковым заявлением к департаменту имущественных и земельных отношений Владимирской области об установлении кадастровой стоимости, принадлежащих ей на праве общей долевой собственности земельных участков:

- с кадастровым номером 33:01:001521:6332, площадью 41 244 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6330, площадью 5000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6328, площадью 10 000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6331, площадью 29 111 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский

район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6329, площадью 24 615 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево,

- в размере их рыночной стоимости 4 632 000 рублей, 727 000 рублей, 1 249 000 рублей, 3 413 000 рублей, 3 074 000 рублей соответственно по состоянию на 1 января 2019 года.

В обоснование ссылалась на то, что кадастровая стоимость указанных земельных участков составляет 31 975 078 рублей 01 копейка, 6 852 457 рублей 45 копеек, 11 365 753 рубля 81 копейка, 24 794 762 рубля 08 копеек, 21 936 843 рубля 04 копейки соответственно, что не соответствует их рыночной стоимости, установленной в отчётах об оценке рыночной стоимости, составленных обществом с ограниченной ответственностью (далее также - ООО) «ГК ПРОФИ» №№ 41/2021, 39/2021, 37/2021, 40/2021 и 38/2021 от 9 февраля 2021 года, в размере 4 632 000 рублей, 727 000 рублей, 1 249 000 рублей, 3 413 000 рублей, 3 074 000 рублей соответственно по состоянию на 1 января 2019 года. По мнению административного истца, данное обстоятельство нарушает её право на установление действительной налоговой обязанности и ведёт к уплате земельного налога в завышенном размере.

Шаповалова В.В., извещённая надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явилась, направила в суд представителя по доверенности Щербакова А.А., который поддержал заявленные требования, не ставя при этом под сомнение правильность и обоснованность заключения эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л. № 46/2021 от 12 августа 2021 года.

В судебном заседании представитель административного ответчика департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области по доверенности Сопронюк А.В. и представитель заинтересованного лица государственного бюджетного учреждения Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» (далее также - ГБУ ВО «ЦГКО ВО») по доверенности Сабурин С.Е. не оспаривали право административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, не ставили под сомнение правильность заключения эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л. № 46/2021 от 12 августа 2021 года, его форму и содержание, фактически не возражали в установлении кадастровой стоимости указанных земельных участков в размере их рыночной стоимости 15 842 000 рублей, 2 809 000 рублей, 4 560 000 рублей, 13 214 000 рублей, 10 064 000 рублей соответственно, по состоянию на 1 января 2019 года.

Заинтересованные лица - администрация Александровского района Владимирской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее также - Управление Росреестра по Владимирской области), Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Владимирской области (далее также - ФГБУ «ФКП Росреестра» по Владимирской области), администрация муниципального образования Каринское сельское поселение Александровского района Владимирской области, извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в судебное заседание не направили, уважительных причин неявки не представили, ходатайствовали о рассмотрении настоящего административного дела в отсутствие своих представителей.

Заинтересованное лицо Барымов А.Е., извещённый надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, представителя не направил.

Администрация Александровского района Владимирской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Владимирской области, администрация муниципального образования Каринское сельское поселение Александровского района Владимирской области и Управление Росреестра по Владимирской области в направленных в суд письменных ходатайствах и отзыве соответственно не оспаривали право административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, в том числе размеру рыночной стоимости, определённого в заключении эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л. № 46/2021 от 12 августа 2021 года, не ставили под сомнение правильность этого заключения, его форму и содержание.

Барымов А.Е. какого-либо мнения относительно заключения эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л. № 46/2021 от 12 августа 2021 года, его формы и содержания, в том числе размера определённой экспертом рыночной стоимости названных земельных участков, в суд не представил.

В соответствии с положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной, поэтому суд определил, с учётом мнения представителей административного истца, департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области и ГБУ ВО «ЦГКО ВО», рассмотреть настоящее административное дело в отсутствие не

явившихся лиц, участвующих в деле, явка которых не признана судом обязательной.

Выслушав объяснения вышеназванных представителей, исследовав и оценив все имеющиеся по административному делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

Как установлено судом и следует из материалов административного дела, Шаповаловой В.В. на праве общей долевой собственности принадлежат земельные участки:

- с кадастровым номером 33:01:001521:6332, площадью 41 244 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящийся к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющий разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6330, площадью 5000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящийся к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющий разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6328, площадью 10 000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящийся к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющий разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6331, площадью 29 111 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящийся к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения

космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющий разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС;

- с кадастровым номером 33:01:001521:6329, площадью 24 615 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящийся к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющий разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС (т.1, л.д.16-35).

Кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 по состоянию на 1 января 2019 года установлена постановлением департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области от 29 ноября 2019 года № 13 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков» в размере 31 975 078 рублей 01 копейка, 6 852 457 рублей 45 копеек, 11 365 753 рубля 81 копейка, 24 794 762 рубля 08 копеек, 21 936 843 рубля 04 копейки соответственно (т.1, л.д.11-15, т.3, л.д.174-176).

Полагая, что кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 не соответствует рыночной стоимости, нарушает её право на установление действительной налоговой обязанности и ведёт к уплате земельного налога в завышенном размере, Шаповалова В.В. обратилась сначала, 5 марта 2021 года, в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Владимирской области, созданную при уполномоченном органе субъекта Российской Федерации - департаменте имущественных и земельных отношений Владимирской области, решениями которой, принятыми на заседании 24 марта 2021 года, заявления административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости упомянутых земельных участков были отклонены (т.3, л.д.123-141), а затем, 7 июня 2021 года с настоящим административным исковым заявлением во Владимирский областной суд (т.1, л.д.2-8).

В обоснование своих требований административный истец представила в суд отчёты ООО «ГК ПРОФИ» №№ 41/2021, 39/2021, 37/2021, 40/2021 и 38/2021 от 9 февраля 2021 года, в которых рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 определена по состоянию на 1 января 2019 года в размере 4 632 000 рублей, 727 000 рублей,

1 249 000 рублей, 3 413 000 рублей, 3 074 000 рублей соответственно (т.1,л.д.41-117,119-195,т.2,л.д.1-77,79-155,157-233).

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на дату определения оспариваемой кадастровой стоимости) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на дату определения оспариваемой кадастровой стоимости) в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости; в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Частью 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или

муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии с частью 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

В ходе рассмотрения административного дела судом была назначена судебная экспертиза для определения рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 по состоянию на 1 января 2019 года и проверки отчётов об оценке на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (т.3, л.д.182-191).

Из заключения эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л. № 46/2021 от 12 августа 2021 года усматривается следующее (т.4, л.д.3-172).

Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6332 по состоянию на 1 января 2019 года составляет 15 842 000 рублей. Относительно соответствия отчёта об оценке ООО «ГК ПРОФИ» № 41/2021 от 9 февраля 2021 года требованиям законодательства об оценочной деятельности в заключении эксперта указано, что в отчёте об оценке выявлены нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6332. В соответствии с пунктом 5 ФСО № 3 информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. В соответствии с пунктом 11 ФСО № 3 в тексте отчёта об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её 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 отчёту об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В нарушение данных требований, не представляется возможным проверить и подтвердить представленные данные по ссылке 15 на странице 49 отчёта, срок экспозиции на странице 46 отчёта. В связи с этим не представляется возможным проверить и подтвердить отсутствие информации после даты оценки (пункт 8

ФСО № 1). На странице 27 отчёта определён сегмент рынка объекта оценки - под индустриальную застройку, хотя на странице 46 Справочного материала, используемого в исследовании, земельные участки под автозаправочные станции и объекты придорожного сервиса относятся к сегменту рынка - под придорожный сервис. В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию по сегменту рынка на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ фактических данных о ценах и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объектов оценки (страницы 29-31 отчёта) и интервал значений цен на странице 31 отчёта (пункт 11 в) ФСО № 7). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить исследование в сегменте рынка объекта оценки на страницах 32-35 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (пункт 11 г) ФСО №7) и на стоимость (пункт 8 з) ФСО № 3). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию на страницах 32-35 отчёта, сегмент рынка объекта оценки на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить вывод на странице 35 отчёта (пункт 11 д) ФСО № 7). В соответствии с пунктом 12 ФСО № 3 документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчёту прикладываются их копии. На страницах 66-70 отчёта представлена копия документа не подписанная уполномоченным лицом и не заверенная в установленном порядке. В соответствии с пунктом 4 ФСО № 3 отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведённых расчётов, с учётом допущений. В связи с тем, что корректировки стоимости объектов-аналогов выполнены на страницах 46-52 отчёта по отличному сегменту рынка (под индустриальную застройку), корректировка на вид разрешённого использования не применялась (страница 50 отчёта), не представляется возможным подтвердить расчёт стоимости объекта оценки. Выявленные нарушения не позволяют проверить и подтвердить допущения, полноту и достаточность исходной информации (пункт 11 ФСО № 1), достоверность и достаточность информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов (пункт 13 ФСО № 1). В нарушение пункта 5 ФСО № 3 содержание отчёта об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6330 по состоянию на 1 января 2019 года составляет 2 809 000 рублей. Относительно соответствия отчёта об оценке ООО «ГК ПРОФИ» № 39/2021 от 9 февраля 2021 года требованиям законодательства об оценочной деятельности в заключении эксперта указано, что в отчёте об

оценке выявлены нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6330. В соответствии с пунктом 5 ФСО № 3 информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. В соответствии с пунктом 11 ФСО № 3 в тексте отчёта об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её 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 отчёту об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В нарушение данных требований, не представляется возможным проверить и подтвердить представленные данные по ссылке 15 на странице 49 отчёта, срок экспозиции на странице 46 отчёта. В связи с этим не представляется возможным проверить и подтвердить отсутствие информации после даты оценки (пункт 8 ФСО № 1). На странице 27 отчёта определён сегмент рынка объекта оценки - под индустриальную застройку, хотя на странице 46 Справочного материала, используемого в исследовании, земельные участки под автозаправочные станции и объекты придорожного сервиса относятся к сегменту рынка - под придорожный сервис. В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию по сегменту рынка на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ фактических данных о ценах и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объектов оценки (страницы 29-31 отчёта) и интервал значений цен на странице 31 отчёта (пункт 11 в) ФСО № 7). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить исследование в сегменте рынка объекта оценки на страницах 32-35 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (пункт 11 г) ФСО № 7) и на стоимость (пункт 8 з) ФСО № 3). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию на страницах 32-35 отчёта, сегмент рынка объекта оценки на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить вывод на странице 35 отчёта (пункт 11 д) ФСО № 7). В соответствии с пунктом 12 ФСО № 3 документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчёту прикладываются их копии. На страницах 66-70 отчёта представлена копия документа не подписанная уполномоченным лицом и не заверенная в установленном порядке. В

соответствии с пунктом 4 ФСО № 3 отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведённых расчётов, с учётом допущений. В связи с тем, что корректировки стоимости объектов-аналогов выполнены на страницах 46-52 отчёта по отличному сегменту рынка (под индустриальную застройку), корректировка на вид разрешённого использования не применялась (страница 50 отчёта), не представляется возможным подтвердить расчёт стоимости объекта оценки. Выявленные нарушения не позволяют проверить и подтвердить допущения, полноту и достаточность исходной информации (пункт 11 ФСО № 1), достоверность и достаточность информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов (пункт 13 ФСО № 1). В нарушение пункта 5 ФСО № 3 содержание отчёта об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6328 по состоянию на 1 января 2019 года составляет 4 560 000 рублей. Относительно соответствия отчёта об оценке ООО «ГК ПРОФИ» № 37/2021 от 9 февраля 2021 года требованиям законодательства об оценочной деятельности в заключении эксперта указано, что в отчёте об оценке выявлены нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6328. В соответствии с пунктом 5 ФСО № 3 информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. В соответствии с пунктом 11 ФСО № 3 в тексте отчёта об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её 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 отчёту об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В нарушение данных требований, не представляется возможным проверить и подтвердить представленные данные по ссылке 15 на странице 49 отчёта, срок экспозиции на странице 46 отчёта. В связи с этим не представляется возможным проверить и подтвердить отсутствие информации после даты оценки (пункт 8 ФСО № 1). На странице 27 отчёта определён сегмент рынка объекта оценки - под индустриальную застройку, хотя на странице 46 Справочного материала, используемого в исследовании, земельные участки под автозаправочные станции и объекты придорожного сервиса относятся к сегменту рынка - под

придорожный сервис. В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию по сегменту рынка на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ фактических данных о ценах и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объектов оценки (страницы 29-31 отчёта) и интервал значений цен на странице 31 отчёта (пункт 11 в) ФСО № 7). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить исследование в сегменте рынка объекта оценки на страницах 32-35 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (пункт 11 г) ФСО № 7) и на стоимость (пункт 8 з) ФСО № 3). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию на страницах 32-35 отчёта, сегмент рынка объекта оценки на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить вывод на странице 35 отчёта (пункт 11 д) ФСО № 7). В соответствии с пунктом 12 ФСО № 3 документы, представленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчёту прикладываются их копии. На страницах 66-70 отчёта представлена копия документа не подписанная уполномоченным лицом и не заверенная в установленном порядке. В соответствии с пунктом 4 ФСО № 3 отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведённых расчётов, с учетом допущений. В связи с тем, что корректировки стоимости объектов-аналогов выполнены на страницах 46-52 отчёта по отличному сегменту рынка (под индустриальную застройку), корректировка на вид разрешённого использования не применялась (страница 50 отчёта), не представляется возможным подтвердить расчёт стоимости объекта оценки. Выявленные нарушения не позволяют проверить и подтвердить допущения, полноту и достаточность исходной информации (пункт 11 ФСО № 1), достоверность и достаточность информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов (пункт 13 ФСО № 1). В нарушение пункта 5 ФСО № 3 содержание отчёта об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6331 по состоянию на 1 января 2019 года составляет 13 214 000 рублей. Относительно соответствия отчёта об оценке ООО «ГК ПРОФИ» № 40/2021 от 9 февраля 2021 года требованиям законодательства об оценочной деятельности в заключении эксперта указано, что в отчёте об оценке выявлены нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6331. В соответствии с пунктом 5 ФСО № 3 информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. В

соответствии с пунктом 11 ФСО № 3 в тексте отчёта об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её 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 отчёту об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В нарушение данных требований, не представляется возможным проверить и подтвердить представленные данные по ссылке 15 на странице 49 отчёта, срок экспозиции на странице 46 отчёта. В связи с этим не представляется возможным проверить и подтвердить отсутствие информации после даты оценки (пункт 8 ФСО № 1). На странице 27 отчёта определён сегмент рынка объекта оценки - под индустриальную застройку, хотя на странице 46 Справочного материала, используемого в исследовании, земельные участки под автозаправочные станции и объекты придорожного сервиса относятся к сегменту рынка - под придорожный сервис. В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию по сегменту рынка на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ фактических данных о ценах и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объектов оценки (страницы 29-31 отчёта) и интервал значений цен на странице 31 отчёта (пункт 11 в) ФСО № 7). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить исследование в сегменте рынка объекта оценки на страницах 32-35 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (пункт 11 г) ФСО № 7) и на стоимость (пункт 8 з) ФСО № 3). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию на страницах 32-35 отчёта, сегмент рынка объекта оценки на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить вывод на странице 35 отчёта (пункт 11 д) ФСО № 7). В соответствии с пунктом 12 ФСО № 3 документы, представленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчёту прикладываются их копии. На страницах 66-70 отчёта представлена копия документа не подписанная уполномоченным лицом и не заверенная в установленном порядке. В соответствии с пунктом 4 ФСО № 3 отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведённых расчётов, с учётом допущений. В связи с тем, что корректировки стоимости объектов-аналогов выполнены на страницах 46-52 отчёта по отличному

у

сегменту рынка (под индустриальную застройку), корректировка на вид разрешённого использования не применялась (страница 50 отчёта), не представляется возможным подтвердить расчёт стоимости объекта оценки. Выявленные нарушения не позволяют проверить и подтвердить допущения, полноту и достаточность исходной информации (пункт 11 ФСО № 1), достоверность и достаточность информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов (пункт 13 ФСО № 1). В нарушение пункта 5 ФСО № 3 содержание отчёта об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6329 по состоянию на 1 января 2019 года составляет 10 064 000 рублей. Относительно соответствия отчёта об оценке ООО «ГК ПРОФИ» № 38/2021 от 9 февраля 2021 года требованиям законодательства об оценочной деятельности в заключении эксперта указано, что в отчёте об оценке выявлены нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6329. В соответствии с пунктом 5 ФСО № 3 информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. В соответствии с пунктом 11 ФСО № 3 в тексте отчёта об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчёте, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её 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 отчёту об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В нарушение данных требований, не представляется возможным проверить и подтвердить представленные данные по ссылке 15 на странице 49 отчёта, срок экспозиции на странице 46 отчёта. В связи с этим не представляется возможным проверить и подтвердить отсутствие информации после даты оценки (пункт 8 ФСО № 1). На странице 27 отчёта определён сегмент рынка объекта оценки - под индустриальную застройку, хотя на странице 46 Справочного материала, используемого в исследовании, земельные участки под автозаправочные станции и объекты придорожного сервиса относятся к сегменту рынка - под придорожный сервис. В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию по сегменту рынка на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ фактических данных о ценах и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объектов оценки (страницы 29-31 отчёта) и интервал значений цен на странице 31 отчёта (пункт 11 в) ФСО

№ 7). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить исследование в сегменте рынка объекта оценки на страницах 32-35 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (пункт 11 г) ФСО № 7) и на стоимость (пункт 8 з) ФСО № 3). В связи с тем, что не представляется возможным проверить и подтвердить информацию на страницах 32-35 отчёта, сегмент рынка объекта оценки на страницах 59,61,62,63,64,65 отчёта, не представляется возможным проверить и подтвердить вывод на странице 35 отчёта (пункт 11 д) ФСО № 7). В соответствии с пунктом 12 ФСО № 3 документы, представленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчёту прикладываются их копии. На страницах 66-70 отчёта представлена копия документа не подписанная уполномоченным лицом и не заверенная в установленном порядке. В соответствии с пунктом 4 ФСО № 3 отчёт об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведённых расчётов, с учётом допущений. В связи с тем, что корректировки стоимости объектов-аналогов выполнены на страницах 46-52 отчёта по отличному сегменту рынка (под индустриальную застройку), корректировка на вид разрешённого использования не применялась (страница 50 отчёта), не представляется возможным подтвердить расчёт стоимости объекта оценки. Выявленные нарушения не позволяют проверить и подтвердить полноту и достоверность исходной информации (пункт 11 ФСО № 1), достоверность и достаточность информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов (пункт 13 ФСО № 1). В нарушение пункта 5 ФСО № 3 содержание отчёта об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Экспертиза проведена сотрудником ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л., имеющей соответствующее образование, стаж работы в оценочной деятельности с 2014 года, стаж работы судебного эксперта с 2015 года, предупреждённой об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Заключение эксперта № 46/2021 от 12 августа 2021 года соответствует требованиям, предъявляемым статьёй 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, а также требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части, применимой к рассматриваемым правоотношениям, Федерального стандарта оценки (ФСО № 7), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297,

Федерального стандарта оценки (ФСО № 2), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, Федерального стандарта оценки (ФСО № 3), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, содержит полное описание объектов оценки и произведённого расчёта их рыночной стоимости, методов оценки, сведений об источниках цен, подробное описание проведённого исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, в том числе относительно соответствия отчётов об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также расписку эксперта о том, что она предупреждена об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Правильность заключения эксперта, отвечающего требованиям статей 49, 77, 79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации участвующими в деле лицами в ходе рассмотрения административного дела под сомнение не ставилась, это заключение оспорено не было, возражений относительно установленной экспертом рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 по состоянию на 1 января 2019 года, а также формы и содержания экспертного заключения не поступало, ходатайства о назначении повторной экспертизы не заявлено.

Экспертное заключение содержит исчерпывающие ответы на поставленные перед экспертом на разрешение вопросы об определении рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 по состоянию на 1 января 2019 года, о соответствии отчётов об оценке ООО «ГК ПРОФИ» №№ 41/2021, 39/2021, 37/2021, 40/2021 и 38/2021 от 9 февраля 2021 года требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по административному делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в административном деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по административному делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы, поскольку заключение эксперта № 46/2021 от 12 августа 2021 года мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Указанное

заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Руководствуясь статьей 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и положениями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», суд признает заключение эксперта № 46/2021 от 12 августа 2021 года надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329, определенную по состоянию на 1 января 2019 года.

Пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценив заключение эксперта в соответствии с правилами статьи 84, части 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает, что выводы эксперта отвечают принципам обоснованности и однозначности, а представленное заключение является объективным и допустимым доказательством рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329.

При таком положении представленные в материалы административного дела отчёты об оценке рыночной стоимости, составленные ООО «ГК ПРОФИ» №№ 41/2021, 39/2021, 37/2021, 40/2021 и 38/2021 от 9 февраля 2021 года, суд не принимает в качестве достоверных и допустимых доказательств по данному административному делу в связи с их несоответствием требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки.

На основании изложенного суд приходит к выводу о необходимости установления кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 по состоянию на 1 января 2019 года в размере их рыночной стоимости 15 842 000 рублей, 2 809 000 рублей, 4 560 000 рублей, 13 214 000 рублей, 10 064 000 рублей соответственно.

В силу разъяснений, содержащихся в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», 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, а Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» датой подачи заявления физическим лицом считается дата обращения в суд или в Комиссию, датой подачи заявления Шаповаловой В.В. об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 в размере их рыночной стоимости следует считать 5 марта 2021 года, то есть дату её обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Владимирской области, созданную при уполномоченном органе субъекта Российской Федерации - департаменте имущественных и земельных отношений Владимирской области, с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости упомянутого земельного участка.

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

РЕШИЛ:

административное исковое заявление Шаповаловой Валентины Викторовны удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6332, площадью 41 244 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящегося к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС, по состоянию на 1 января 2019 года, в размере его рыночной стоимости 15 842 000 (пятнадцать миллионов восьмьсот сорок две тысячи) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6330, площадью 5000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящегося к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального

назначения, имеющего разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС, по состоянию на 1 января 2019 года, в размере его рыночной стоимости 2 809 000 (два миллиона восемьсот девять тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6328, площадью 10 000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящегося к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС, по состоянию на 1 января 2019 года, в размере его рыночной стоимости 4 560 000 (четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6331, площадью 29 111 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящегося к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС, по состоянию на 1 января 2019 года, в размере его рыночной стоимости 13 214 000 (тринадцать миллионов двести четырнадцать тысяч) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001521:6329, площадью 24 615 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Владимирская область, Александровский район, муниципальное образование Каринское (сельское поселение), примерно в 50 метрах к северо-западу от деревни Площево, относящегося к категории земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего разрешённое использование - для размещения многофункционального комплекса придорожного сервиса и АЗС, по состоянию на 1 января 2019 года, в размере его рыночной стоимости 10 064 000 (десять миллионов шестьдесят четыре тысячи) рублей.

Считать датой подачи заявления Шаповаловой В.В. об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 33:01:001521:6332, 33:01:001521:6330, 33:01:001521:6328, 33:01:001521:6331, 33:01:001521:6329 в размере их рыночной стоимости 5 марта 2021 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Владимирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий судья
Владимирского областного суда

Д.А.Завьялов

Верно
Судья Владимирского областного суда



Д.А. Завьялов

Ведущий специалист отдела обеспечения
судопроизводства по гражданским делам

А.В. Егорова

Решение вступило в законную силу 01 октября 2021 года.

Судья Владимирского областного суда



Д.А. Завьялов

Подлинник решения хранится в административном деле № 3а-116/2021 во Владимирском областном суде.