АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул.Учебная, 51, г.Омск, 644024, тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, http://omsk.arbitr.ru, http://my.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Город Омск № дела

22 января 2014 года А46-11951/2013

Резолютивная часть решения объявлена 15 января 2014 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Яркового С.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Леванович Я.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Лента» к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области, при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, Администрации города Омска, Министерства имущественных отношений Омской области, об установлении кадастровой стоимости земельного участка,

в судебном заседании приняли участие:

от истца – Сазанович Е.А. (паспорт), Жусупова М.Б. (паспорт), Елецкая Е.С. (паспорт) по общей доверенности от 23.12.2013,

от ответчика – Субботина И.С. (удостоверение) по доверенности от 18.02.2013,

от третьих лиц – Министерства имущественных отношений Омской области – Кох А.А. (удостоверение) по доверенности от 31.12.2013 № 03-01/15505; от Администрации города Омска – Окишев К.В. (удостоверение) по доверенности от 05.06.2013; от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области – представитель не явился,

У С Т А Н О В И Л:

общество с ограниченной ответственностью «Лента» (далее – ООО «Лента», истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с требованиями к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области (далее - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, ответчик) о признании кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной по состоянию на 01.01.2011 года:

земельный участок с кадастровым номером 55:36:140103:3126, местоположение: установлено относительно нежилого 2-этажного строения - торговый комплекс Лента, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 70 лет Октября, д. 25, корпус 3, общей площадью 29 400 кв.м., составляет 32 844 798 (тридцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девять рублей;

земельный участок с кадастровым номером 55:36:061003:302, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находиться примерно в 160 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. 21-я, Амурская, д. 19 Б., составляет 29 844 800 (двадцать девять миллион восемьсот сорок четыре тысячи семьсот) рублей;

а также об обязании федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Омской области внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельных участков с момента вступления в силу принятого судебного решения:

земельный участок с кадастровым номером 55:36:140103:3126, местоположение: установлено относительно нежилого 2-этажного строения - торговый комплекс Лента, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 70 лет Октября, д. 25, корпус 3, общей площадью 29 400 кв.м., составляет 32 844 798 (тридцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девять рублей;

земельный участок с кадастровым номером 55:36:061003:302, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находиться примерно в 160 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. 21-я, Амурская, д. 19 Б., составляет 29 844 800 (двадцать девять миллион восемьсот сорок четыре тысячи семьсот) рублей.

В обоснование своей позиции истец указал на существенное превышение кадастровой стоимости перечисленных земельных участков их рыночной стоимости, что противоречит положениям пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ и нарушает права и законные интересы собственника земельных участков - ООО «Лента».

В судебном заседании представитель общества требования полностью поддержал.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области в письменном отзыве и дополнениях к нему против удовлетворения требований ООО «Лента» возражал, указав, что заявленные истцом требования по существу имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную; материально-правовые требования, которые вытекают из спорного материально-правового отношения, истом к органу кадастрового учета не предъявляются. С учетом изложенного ответчик заключает об отсутствии фактически спора между истцом и органом кадастрового учета. ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области является ненадлежащим ответчиком.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Представитель Управления Росреестра по Омской области в судебном заседании поддержал позицию ответчика, указав, что земельные участки являлись учтенными в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01.01.2011 и обоснованно включены в перечень земельных участков в составе населенных пунктов Омской области, подлежащих государственной кадастровой оценке. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов Омской области проведена в 2011 году в полном соответствии с требованиями указанных нормативно-правовых актов.

Представители Администрации города Омска и департамента имущественных отношений Администрации города Омска высказались согласно представленным в материалы дела отзывам, поддерживая позицию филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области.

Рассмотрев материалы дела, заслушав в судебных заседаниях представителей участвующих в деле лиц, суд установил следующие обстоятельства.

ООО «Лента» на праве собственности принадлежат земельные участки:

- с кадастровым номером 55:36:140103:3126, местоположение: установлено относительно нежилого 2-этажного строения - торговый комплекс Лента, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 70 лет Октября, д. 25, корпус 3, общей площадью 29 400 кв.м., кадастровая стоимость которого по состоянию на 01.01.2012 составляет 62 635 336,67 (шестьдесят два миллиона шестьсот тридцать пять тысяч триста тридцать шесть рублей 67 копеек);

- с кадастровым номером 55:36:061003:302, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находиться примерно в 160 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. 21-я, Амурская, д. 19 Б., кадастровая стоимость которого по состоянию на 01.01.2012 составляет 62 715 008,56 (шестьдесят два миллиона семьсот пятнадцать тысяч восемь рублей 56 копеек).

Сославшись на то обстоятельство, что содержащаяся в государственном реестре недвижимости кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:140103:3126, 55:36:061003:302 существенно превышает их рыночную стоимость ООО «Лента» обратилось в суд с настоящим заявлением.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, суд не находит требования заявителя подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ, как в прежней, так и в действующей редакции, допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 28.06.2011 № 913/11 указал, что законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность

кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Согласно позиции, изложенной Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в вышеуказанном постановлении, права землепользователя, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка. Установление судом рыночной стоимости земельного участка является основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

В силу статьи 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

При таких обстоятельством, судом исследуются правоотношения, связанные, в том числе, с установлением рыночной стоимости земельных участков, которые регламентируются нормами Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Для целей применения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки оформляется отчетом независимого оценщика об оценке объекта оценки.

В силу статьи 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для

целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Данная правовая позиция определена Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в информационном письме от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

Согласно, отчету № 365/06-13 от 07 июня 2013 года об определении рыночной стоимости земельных участков, выполненного ООО «Стандартэкс» по состоянию на 01.01.2011 г. рыночная стоимость земельных участков является следующей:

земельный участок с кадастровым номером 55:36:140103:3126, местоположение: установлено относительно нежилого 2-этажного строения - торговый комплекс Лента, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 70 лет Октября, д. 25, корпус 3, общей площадью 29 400 кв.м, составляет 32 844 798 (тридцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девять рублей.

земельный участок с кадастровым номером 55:36:061003:302, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находиться примерно в 160 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. 21-я, Амурская, д. 19 Б., составляет 29 844 800 (двадцать девять миллион восемьсот сорок четыре тысячи семьсот) рублей.

27.06.2013 года НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» подготовило экспертное заключение на отчет № 365/06-13 от 07 июня 2013 года об определении рыночной стоимости земельных участков, выполненного ООО «Стандартэкс».

Согласно экспертному заключению рыночная стоимость земельных участков является следующей:

земельный участок с кадастровым номером 55:36:140103:3126, местоположение: установлено относительно нежилого 2-этажного строения - торговый комплекс Лента, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 70 лет Октября, д. 25, корпус 3, общей площадью 29 400 кв.м., составляет 32 844 798 (тридцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девять рублей;

земельный участок с кадастровым номером 55:36:061003:302, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находиться примерно в 160 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный административный

округ, ул. 21-я, Амурская, д. 19 Б., составляет 29 844 800 (двадцать девять миллион восемьсот сорок четыре тысячи семьсот) рублей.

Представленный истцом отчет оценщика М.А. Шерстнева об определении рыночной стоимости земельного участка от 07.06.2013 № 365/06-13 (далее - Отчет) не может считаться надлежащим и достоверным доказательством рыночной стоимости рассматриваемых земельных участков с учетом следующего.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд самостоятельно оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, при этом никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

В отчете указано, что рыночная стоимость земельных участков определялась как для свободного от застройки участка без каких-либо его улучшений (стр. 8 Отчета). Вместе с тем, из Отчета (стр. 17, 18, 103, 140 Отчета) следует, что на оцениваемых участках расположены торгово-развлекательные комплексы в виде 2-х этажных нежилых зданий площадью 11994,6 кв.м. и 11976,5 кв.м. соответственно. Очевидно, что стоимость земельного участка с такими значительными улучшениями должна отличаться от стоимости свободного земельного участка без улучшений. Игнорирование имеющихся улучшений земельного участка делает произведенную оценку его стоимости недостоверной и значительно занижает стоимость рыночную стоимость земельного участка.

Одним из основных документов, используемых для обзора рынка земельных участков города Омска, является Экспертно-аналитическое исследование рынка земли и недвижимости города Омска и Омской области по состоянию на 01.01.2011 (далее - Исследование), проведенное группой экспертов, аналитиков, профессиональных участников рынка недвижимости из числа руководителей и ведущих специалистов агентств недвижимости, а также оценочных компаний, имеющих значительный стаж работы на рынке.

В Исследовании сделаны нижеследующие выводы:

«Проведя мониторинг рынка недвижимости, баз данных профессиональных участников рынка недвижимости, эксперты сопоставили цены сделок с незастроенными земельными участками с ценами застроенных земельных участков. При этом было отмечено, что наличие улучшений на земельном участке приводит не только к росту стоимости единого объекта недвижимости, но и способствует приращению стоимости земельного участка.

Сопоставляя удельный показатель стоимости застроенных и незастроенных земельных участков можно сделать вывод о том, что застроенность участка приводит к увеличению стоимости земли, причем, чем выше плотность застройки, тем больше прирост стоимости земли...

Судя по результатам, представленным в таблице, все эксперты сошлись во мнении, что стоимость застроенных земельных участков на рынке фактически выше, чем незастроенных и при этом, чем выше плотность застройки, тем выше стоимость, причем данная зависимость не является линейной».

В Отчете экспертом не учтены данные закономерности в ценах на земельные участки и оцениваемый земельный участок (несмотря на большую плотность его застройки) рассмотрен как незастроенный, в аналоги этому участку подобраны только незастроенные участки.

Указанные действия оценщика идут вразрез с экспертными исследованиями рынка, которое проводил сам оценщик, и занижают рыночную стоимость оцениваемого участка.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки № 1 (далее - ФСО № 1) оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом доходный подход заключается в использовании методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п. 13 ФСО № 1). Оценщик в качестве такого рода доходов указывает на возможность получения арендной платы от предоставления участка в пользование. Но от применения доходного подхода оценщик отказался, сославшись на то, что у него отсутствует необходимая для этого информация (стр. 51 Отчета). Вместе с тем, рынок аренды земельных участков в городе Омске достаточно развит по сравнению с рынком их продажи, на основании предложений на котором оценщик определял рыночную стоимость земельного участка. Оцениваемые земельные участки находились в аренде и приносили собственнику доход в виде установленной договором арендной платы. Договоры аренды земельных участков представлены самим оценщиком на стр. 79 - 99 Отчета. Кроме того любую информацию о доходности оцениваемого земельного участка можно было получить у арендатора участка, заказавшего его рыночную оценку. Поэтому отказ оценщика от использования доходного подхода в отношении земельного участка, уже приносящего известный оценщику доход в виде арендной платы, не может считаться обоснованным.

Оценщик отказался от доходного подхода, основанного на расчете возможного дохода от сдачи земельного участка в аренду, заявив, что у него отсутствует информация о доходности оцениваемого участка и (или) его аналогов. Однако в таблице 3 Исследования приведены расчетные величины доходности единого объекта недвижимости (застроенного

земельного участка) для различных типов объектов, а также отмечено, что эти данные используются экспертами в практической работе и определены на основе реальных рыночных расчетов с регулярной актуализацией. Оценщик отказался от методов распределения и выделения, используемых в сравнительном подходе к оценке и применяемым именно к застроенным земельным участкам, так как они предполагают определение цены единого объекта недвижимости и вычленения из нее непосредственно стоимости земельного участка. При этом оценщик вновь сослался на отсутствие у него необходимой информации и что ему неизвестно о каких-либо значимых исследованиях, позволяющих определить, какая доля в стоимости единого объекта недвижимости приходится на земельный участок.

Вместе с тем, в Исследовании, которое проводилось также и Шерстневым М.А., не только рассматривался данный вопрос на примере имеющихся баз данных предложений о продаже такого рода объектов, но и была определена доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типов объектов недвижимости. В частности по данным таблицы 6 Исследования для торговых объектов недвижимости она составляет от 7 до 25 процентов (средневзвешенное значение 11,19 %). В Исследовании также отмечено, что значение среднего, моды и медианы по выборкам участков максимально близки, что говорит о нормальном распределении. Поэтому оценщику были известны как база предложений по единым объектам недвижимости, так и результаты исследований по доле стоимости участка в цене единого объекта недвижимости.

Таким образом, оценщик неправомерно и необоснованно отказался от всех подходов и методов рыночной оценки, базирующихся именно на учете индивидуальных особенностей исследуемого участка и вследствие чего позволяющих уточнить его стоимость по сравнению с кадастровой стоимость участка, которая считается исключительно в сравнении с аналогичными объектами недвижимости.

В силу п. 24 ФСО № 1 оценщик должен в обязательном порядке согласовывать стоимости объекта оценки, полученные при расчете различными подходами к оценке. Соответственно, и расчеты оценщика, произведенные в нарушение Федеральных стандартов оценки, делают результат оценки недостоверным.

Произведенный оценщиком расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом также не может быть признан корректным и достоверным.

Оценщик, вопреки требованиям п. 19 ФСО № 1 не подобрал необходимую для использования этого подхода достаточную и достоверную информацию об объектах, аналогичных оцениваемому объекту.

Представленные в Отчете копии газетных публикаций не позволяют определить ни информацию о действительном существовании таких участков в природе и их правообладателях, ни существенные условия продажи.

Площади выбранных «аналогов» значительно отличаются от площади оцениваемых объектов. По Участку 3126 отличие доходит до 10 раз, а по Участку 302 - до 73 раз (оценщик в частности считает, что участки площадью 40 000 кв.м. и 550 кв.м. можно рассматривать как аналоги).

Все выбранные аналоги, в отличие от оцениваемого участка, представляют собой незастроенные участки без инженерных коммуникаций и подъездных путей, что значительно снижает их стоимость по сравнению с застроенным оцениваемым земельным участком.

Из существующей базы предложения о земельных участках, насчитывающей 90 оферт (стр. 34 Отчета) были выбраны только данные аналоги.

Для Участка 3126 оценщиком были подобраны аналоги со стоимостью от 962 до 2500 руб./кв.м., что говорит о существенной разнице в их ценах (разница в 3 раза). После введенных многочисленных корректировок с целью приведения их к характеристикам оцениваемого участка стоимость участков изменилась от 30 до 60 % (величина валовой коррекции на стр. 63 Отчета). Такая коррекция также показывает, что выбранные варианты не представляют собой аналоги для рассматриваемого участка.

Для Участка 302 выбраны аналоги с ценой от 235 до 4375 руб./кв.м. (разница в 19 раз). В результате коррекция по трем из четырех аналогов составила от 62 до 78 % (величина валовой коррекции на стр. 65 Отчета).

Согласно пункту 14 ФСО № 1 объектом - аналогом объекта оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам. Если оценщик не смог подобрать подходящие аналоги, то он должен был отказаться от применения метода сравнения продаж и использовать иные методы оценки.

В результате выбора ненадлежащих аналогов из числа имеющихся предложений и недостаточного количества принятых аналогов оценщиком в нарушение ФСО № 1 был неправильно проведен расчет рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, и расчет, выполненный оценщиком сравнительным подходом, не может считаться обоснованным и достоверным.

В своем Отчете оценщик принял за данность, что разрешенное использование земельного участка является наиболее эффективным (стр. 8 Отчета).

Согласно п. 10 ФСО № 1 при установлении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором стоимость его будет наибольшей.

Учитывая, что оцениваемые земельные участки расположены в черте города Омска, находятся в хорошем состоянии, на нем имеются все виды инженерного обеспечения (водопровод, канализация, электроосвещение, центральное отопление), внутриплощадочные и подъездные автодороги, необходимо заключить, что в качестве одного из наиболее эффективных способов использования участка оценщику следовало бы рассмотреть также и иные варианты использования участков.

Необоснованной является ссылка оценщика на положения ФСО № 4, которые могут быть применены только для расчетов кадастровой стоимости объектов, а не их рыночной стоимости, которая производилась в рассматриваемом случае, а также ссылка истца на Экспертное заключение от 30.05.2013 № 880/2013, выполненное экспертом С.Л.Лазуткиным, который входит в ту же СРО, что и оценщик М.А. Шерстнев.

Следует также согласиться с доводом заинтересованного лица о том, что, проводя экспертизу на подтверждение стоимости объекта оценки, эксперт, постоянно находясь в городе Москве, руководствовался только электронной версией Отчета и иных представлений об оцениваемом объекте и рынке недвижимости города Омска в 2010 году, чем изложенные в Отчете, не имел. В заключении вообще не приводятся какие-либо мотивы, расчеты или рассуждения, на основании которых эксперт пришел к указанным в заключении выводам.

В соответствии с п. 11 ФСО № 1 при проведении экспертизы отчета об оценке должны проводиться мероприятия по проверке достаточности и достоверности используемой оценщиком информации. Вопреки этому экспертное заключение составлено, исходя из того, что анализ исходных данных не проводится (стр. 3 заключения).

Согласно п. 11 ФСО № 5 для проведения экспертизы предоставляется отчет в подлиннике или заверенная его копия. Однако экспертиза в данном случае проводилась по электронной копии отчета.

Эксперт согласился с оценщиком о возможности ограничения выбора и анализа наиболее эффективного использования земельного участка, исходя из положений ФСО № 4, который вообще регламентирует процедуру проведения кадастровой оценки и для рыночной оценки применяться не может.

Такое заключение также не может быть признано достаточным и достоверным доказательством правильности определения оценщиком рыночной стоимости земельного участка.

Кроме того, в подтверждение ненадлежащего подбора участков-аналогов и нарушения принципа достаточности информации для расчета рыночной стоимости земельных участков Администрацией города Омска приведены следующие оферты, имевшие место на рынке земельных участков города Омска в 2010 году (копии газетных публикаций приложены в материалы дела).

Для оцениваемого земельного участка в КАО г. Омска площадью 29 400 кв.м.:

1) Предложение по продаже земельного участка в КАО города Омска по улице Бульвар Космонавтов площадью 24 285 кв.м. под строительство культурно-досугового центра по цене 60 000 тыс. руб. (удельный показатель стоимости 2470 руб./кв.м.), источник - газета «Коммерческая недвижимость» № 50 от 20.12.2010;

2) Предложение по продаже земельного участка в КАО города Омска по улицам Конева-Комарова площадью 14 000 кв.м. под автотехцентр по цене 30 000 тыс. руб. (удельный показатель стоимости 2140 руб./кв.м.), источник - газета «Коммерческая недвижимость» № 29 от 26.07.2010.

Для оцениваемого земельного участка в ЦАО г. Омска площадью 40 000 кв.м.:

1) Предложение по продаже земельного участка в ЦАО города Омска по улице Челюскинцев площадью 1 600 кв.м. под строительство рынка по цене 10 500 тыс. руб. (удельный показатель стоимости 6560 руб./кв.м.), источник - газета «Коммерческая недвижимость» № 15 от 19.04.2010;

2) Предложение по продаже земельного участка в ЦАО города Омска площадью 3 700 кв.м. под здание бытового назначения по цене 10 500 тыс. руб. (удельный показатель стоимости 2840 руб./кв.м.), источник - газета «Коммерческая недвижимость» № 39 от 04.10.2010.

Данные предложения более соответствуют оцениваемым земельным участкам по всем параметрам сравнения, нежели выбранные оценщиком. Удельные показатели их стоимости показывают иной порядок цен на участки того же вида разрешенного использования, что и оцениваемые. Оферты о продаже этих участков размещены именно в тех периодических изданиях, которые изучал оценщик, проводя анализ рынка земельных участков города Омска в 2010 году, однако они не были учтены. Кроме того, в случае учета данных оферт в расчете, рыночная стоимость оцениваемых участков существенно бы изменилась в большую сторону, что не должно было бы происходить при соблюдении оценщиком принципа достаточности информации.

Следует также заметить, что удельные показатели стоимости вышеуказанных оферт практически соответствуют удельным показателям существующей кадастровой стоимости земельных участков, что говорит о ее обоснованности.

При этом оценщиком были нарушены и положения Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (указаны на стр. 70 Отчета в списке использованных нормативных актов).

Согласно разделу II Методических рекомендаций рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, в результате которого величина стоимости земельного участка будет максимальной и которое может не совпадать с текущим использованием земельного участка. Оценщик таких расчетов не проводил.

В соответствии с разделом IV Методических рекомендаций при оценке рыночной стоимости земельных участков, как правило, используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Оценщик ограничился только одним методом.

В этом же разделе Методических рекомендаций, посвященных методу сравнения продаж, отмечено, что в случае значительных различий скорректированных цен аналогов, целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение, значения корректировок. Оценщик в своих расчетах этому не следовал, цены отобранных им аналогов существенно разнятся.

Положенные оценщиком в основу расчетов рыночной стоимости земельных участков основания и приемы значительно отличаются от обычно применяемых в оценочной деятельности.

Так, в главе 7 Рекомендаций к отчету об оценке недвижимости, разработанных Гильдией оценщиков московской торгово-промышленной палаты указано, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования, список варрантов формируется с учетом возможности полного или частичного изменения функционального назначения, анализ проводится, как правило, сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка , но с существующими улучшениями. В отношении земельного участка в п. 8.1 Рекомендаций сделан вывод, что оценка его рыночной стоимости проводится именно на основе результатов анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Оценщик подбор и оценку вариантов наиболее эффективного использования не проводил.

В главе 9 Рекомендаций, посвященной расчету стоимости в рамках сравнительного подхода, отмечается, что информация о сопоставимых объектах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного. При этом рекомендуется, чтобы суммарное значение поправок по каждому сопоставимому объекту не превышало 30 %, в

случае превышение необходимо отдельно обосновывать значение корректировки. При использовании для расчета среднего арифметического значения скорректированных стоимостей единицы сравнения сопоставимых объектов рекомендуется, чтобы отклонения в стоимостях таких объектов не превышало 15 %. Оценщик этим рекомендациям не следовал, допуская суммарную коррекцию цены объектов-аналогов даже свыше 70 %.

В пункте 12.5 рекомендаций приведены типичные ошибки, допускаемые оценщиками при использовании сравнительного подхода. К ним, в частности, отнесены: принятие в качестве сопоставимых объектов, относящихся к различным сегментам рынка, ошибочное использование среднего арифметического значения для существенно отличающихся аналогов, принятие текущего использования объекта оценки вместо его наилучшего и наиболее эффективного.

Указанные типичные ошибки, с учетом изложенных выше обстоятельств, свойственны анализируемому отчету оценщика.

Таким образом, представленный ООО «Лента» в подтверждение своих доводов отчет не может в рассматриваемом случае использоваться в качестве допустимого доказательства.

В удовлетворении ходатайства Администрации г.Омска о назначении экспертизы отчета оценщика М.А. Шерстнева судом отказано.

Указанное ходатайство мотивировано тем, что представленный отчет составлен с серьезными нарушениями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

Заявитель возразил против его удовлетворения, указав на отсутствие для этого оснований, однако в случае удовлетворения ходатайства просил назначить экспертизу с привлечением предложенной им кандидатуры эксперта, внес на депозитный счет суда денежные средства для оплаты стоимости проведения экспертизы.

В соответствии с частью 1 статьи 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами. Таким образом, судебная экспертиза назначается судом в случаях, когда вопросы права нельзя разрешить без оценки фактов, для установления которых требуются специальные познания.

В заявленном администрацией ходатайстве она просит поставить на разрешение перед экспертом следующий вопрос:

Соответствуют ли требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» федеральных стандартов оценки и правил оценочной деятельности отчет оценщика М.А. Шерстнева от 07.06.2013 № 356/06-13.

Поставленные администрацией перед экспертом вопросы не направлены на установление обстоятельств и являются вопросами права, что относится к исключительной прерогативе суда и не требуют оценки фактов, для установления которых требуются специальные познания, в связи с чем отсутствуют необходимые процессуальные основания для назначения экспертизы.

В удовлетворении ходатайства о привлечении в качестве специалиста М.А. Шерстнева судом отказано ввиду того, что по смыслу ст. 55.1 и ст. 87.1 АПК РФ не допускается привлечение автора отчета в качестве специалиста по вопросу оценки его же достоверности. Такие пояснения и консультации не отвечают предусмотренным ст. 67 АПК РФ критериям допустимости доказательств.

Кроме того, суд полагает, что результаты допроса автора отчета не повлияют на существо решения с учетом содержания самого отчета и документов, представленных в материалы настоящего дела. Удовлетворение же названного ходатайства приведет к затягиванию судебного процесса и необоснованному увеличению судебных расходов, что существенным образом нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле.

Оценив доводы истца и имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приходит к выводу о том, что ООО «Лента» не доказана совокупность обстоятельств, входящих в предмет доказывания по настоящему спору, в связи с чем исковые требования общества удовлетворению не подлежат.

В соответствии со статьёй 110 АПК РФ в виду отказа в удовлетворении исковых требовании судебные расходы в виде государственной пошлины относятся на истца.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Лента» 8 000 руб. государственной пошлины, уплаченной последним по платежному поручению от 18.09.2013 № 15561.

В соответствии с пунктом 3 статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд вправе исправить допущенные в решении опечатки без изменения его содержания.

В резолютивной части решения по настоящему делу, изготовленной 15.01.2014, судом допущена опечатка в части взыскания с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии» 8 000 руб. государственной пошлины.

Кроме того, возврат плательщику (УФК по Омской области (департамент финансов и контроля Администрации города Омска)) 30 000 руб. уплаченных на основании платежного поручения от 26.12.2013 № 957 за проведение экспертизы по делу №А46-11951/2013 по поручению Администрации города Омска, а также плательщику (ООО «ЮФ «НИКА») 20 000 руб. уплаченных на основании платежного поручения от 13.01.2014 № 3 за проведение экспертизы по делу №А46-11951/2013 по поручению общества с ограниченной ответственностью «Лента», подлежит не из федерального бюджета, а с депозитного счета Арбитражного суда Омской области.

Учитывая, что исправление опечатки в решении по делу № А46-11951/2013 не затрагивает существа судебного акта, суд считает необходимым исправить допущенную опечатку.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд именем Российской Федерации

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Лента» к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области о признании кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной по состоянию на 01.01.2011 года:

земельный участок с кадастровым номером 55:36:140103:3126, местоположение: установлено относительно нежилого 2-этажного строения - торговый комплекс Лента, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 70 лет Октября, д. 25, корпус 3, общей площадью 29 400 кв.м, составляет 32 844 798 (тридцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девять рублей;

земельный участок с кадастровым номером 55:36:061003:302, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находиться примерно в 160 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. 21-я, Амурская, д. 19 Б., составляет 29 844 800 (двадцать девять миллион восемьсот сорок четыре тысячи семьсот) рублей;

а также об обязании федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Омской области внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельных участков с момента вступления в силу принятого судебного решения:

земельный участок с кадастровым номером 55:36:140103:3126, местоположение: установлено относительно нежилого 2-этажного строения - торговый комплекс Лента, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 70 лет Октября, д. 25, корпус 3, общей площадью 29 400 кв.м., составляет 32 844 798 (тридцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девять рублей;

земельный участок с кадастровым номером 55:36:061003:302, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находиться примерно в 160 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. 21-я, Амурская, д. 19 Б., составляет 29 844 800 (двадцать девять миллион восемьсот сорок четыре тысячи семьсот) рублей,

отказать полностью.

Возвратить плательщику (УФК по Омской области (департамент финансов и контроля Администрации города Омска)) с депозитного счета Арбитражного суда Омской области 30 000 руб. уплаченных на основании платежного поручения от 26.12.2013 № 957 за проведение экспертизы по делу №А46-11951/2013 по поручению Администрации города Омска.

Возвратить плательщику (ООО «ЮФ «НИКА») с депозитного счета Арбитражного суда Омской области 20 000 руб. уплаченных на основании платежного поручения от 13.01.2014 № 3 за проведение экспертизы по делу №А46-11951/2013 по поручению общества с ограниченной ответственностью «Лента».

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня принятия, может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Омской области.

Судья С.В. Ярковой