

Колбасный завод победил в первом раунде. «ТАВР» ВЫИГРАЛ В СУДЕ ИСК О СНИЖЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ ВОПРЕКИ ОЦЕНКЕ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

17 декабря ООО «РКЗ — ТАВР» выиграло в суде первой инстанции иск, в котором требовало снизить кадастровую стоимость своего участка почти в 3 раза. Это одно из первых дел, где по ходатайству юристов правительства области назначалась дополнительная экспертиза. Суд прислушался к доводам оценщиков истца. По мнению юристов и оценщиков, сейчас разгорается битва между экспертами. Суд обычно выносит решение в пользу той стороны, которая была безупречна в своих аргументах.

Кадастровая стоимость участка ООО «РКЗ — ТАВР» площадью 2,66 га, расположенного в центре Ростова на пр. Буденновском, составляет 390,2 млн рублей. Предприятие сочло ее завышенной в 2,8 раза, основываясь на отчете независимого оценщика, подтвержденном заключением экспертов СРО. Согласно отчету, рыночная цена участка — 140,5 млн рублей.

Как писал N (см. №№ 991, 1006), ранее этих доказательств было достаточно, чтобы легко выиграть суд и снизить стоимость участка. Однако осенью в процессах по этим делам стало активно участвовать правительство области, борясь за утекающие земельные налоги, которые зависят от кадастровой стоимости. В ноябре юристы чиновников стали выдвигать доводы против предоставленных заключений экспертов и ходатайствовать о назначении судебной экспертизы по оценке участков, предлагая преимущественно 2 компании — «Донэкспертизу» и «ВЕАКОН-АрсГор». Появились и первые проигранные дела. В них суд прислушался к доводам правительства, указывавшим на недостатки работы экспертов.

В случае с «РКЗ — ТАВР» судебную экспертизу проводил эксперт компании «ВЕАКОН-АрсГор», значится в решении суда от 17 декабря (дело № А53-27250/12). По его оценке, рыночная стоимость земли составляет 266 млн рублей.

В связи с различной стоимостью спорного участка, определенной разными оценщиками, они были опрошены в суде. Объяснения специали-

та истца судом признаны убедительными и устраняющими всякие сомнения в достоверности выводов отчета об оценке. Суд удовлетворил требования «РКЗ — ТАВР», установив кадастровую стоимость в размере 140,5 млн рублей.

— Я думаю, что рыночная стоимость участка колбасного завода по состоянию на 01.01.2007 скорее ближе к 140 млн рублей, чем к 266 млн рублей, — считает Иван Иваненко, директор компании «Квартал-Эксперт». — Это земля промышленного назначения, поэтому продать ее по таким ценам, как участки для строительства магазина, не получится.

— Суды вынуждены выносить положительные для истцов решения, если у них нет зацепок по выдвигаемым сторонами доводам, — считает юрист Елисей Селезнев. — Например, предприятию из Таганрога удалось снизить стоимость своего участка с 55 до 10 млн рублей по оценке Приазовского центра смет и оценки, хотя судебные эксперты оценили участок в 17 млн рублей. По тем делам, где мои клиенты опирались на оценку экспертов из Таганрогского отделения ТПП (с отчетами этих экспертов было несколько проигранных дел), мы сейчас ходатайствуем о проведении повторной экспертизы. Теперь суд очень внимательно прислушивается к замечаниям сторон, поэтому я думаю, что будет битва между экспертами, пока мы не докажем в апелляционной инстанции, что придирики к отчетам оценщиков, которым не поверил суд, были безосновательны.

Специалисты, опрошенные N, сходятся во мнении, что опасения по поводу возможной ангажированности судебных экспертов, назначаемых по ходатайству юристов правительства, не оправдываются. Во-первых, суды назначают экспертами не только две компании, во-вторых — результаты оценки судебных экспертов бывают даже более выгодными для истца, чем выводы нанятого им же оценщика.

— Судебные эксперты по-разному оценивают земельные участки. Сказать, что просматривается тенденция к завышенной или заниженной оценке по сравнению с той, что предоставляют истцы, нельзя, — считает Иван Иваненко. — Одиозные варианты

оценки бывают как со стороны оценщиков, нанятых истцами, так и со стороны судебных экспертов. В январе будет понятен уровень цен, к которому склоняются судьи, т. е. можно будет сказать, насколько завышена кадастровая стоимость земель промышленного назначения по сравнению с рыночной. Суд, скорее всего, стремится к объективному разрешению споров: среди первых завершившихся дел, где проводилась повторная оценка участков, есть как выигранные, так и проигранные истцами дела.

Кстати, в другом деле, закончившемся 14 декабря в пользу истца — ООО «Квант», суд отказал правительству области, ходатайствовавшему о назначении дополнительной судебной экспертизы, поскольку счел доводы о наличии пороков в экспертном заключении необоснованными.

Судебные эксперты, о которых ходатайствовало правительство, также утверждают, что выполняют работу объективно, а в неправомερных просьбах отказывают.

— На сегодняшний день мы выполнили 5 судебных экспертиз по определению рыночной стоимости земельных участков, еще 4 в работе, — пояснил заместитель гендиректора «Донэкспертизы», директор центра оценки Алексей Белоусов. — Мы на протяжении 10 лет сотрудничаем с Минимуществом Ростовской области и ДИЗО Ростова. Такое же время работаем с арбитражным судом, решая вопросы не только по земельным спорам. Фирму хорошо знают и истцы, и ответчики. Кто ходатайствует о назначении нас в качестве судебных экспертов, указано в деле. К нам приходит из суда дело, и мы выполняем работу. Оценщики выполняют объективную оценку земельных участков — в этом и заключается их профессионализм. Да, суд по одному из дел определил, чтобы мы проверили отчет другого оценщика на предмет его соответствия российскому законодательству, но мы отказались. По нашему мнению, мы не вправе делать эту работу, поскольку ею должны заниматься только специально подготовленные, аттестованные эксперты, введенные в состав экспертного совета общим собранием СРО. В штате фирмы «Донэкспертиза» таких экспертов нет.

Татьяна Дудник

ВЫ ОТДЫХАЕТЕ — МЫ РАБОТАЕМ ДЛЯ ВАС!

Чтобы вы могли получить необходимые банковские услуги даже в дни новогодних праздников, предлагаем вашему вниманию график работы подразделений ОАО АКБ «Стелла-Банк» с 29.12.12 по 09.01.13 гг.

ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ	Часы работы банка с клиентами
29.12.12 и 30.12.12	
КВКУ № 1	выходной
КВКУ № 2	
КВКУ № 4 «Автовокзал»	рабочий день в обычном режиме
Финансовый супермаркет «Театральный»	
Финансовый супермаркет «Западный»	
Финансовый супермаркет «Темерник»	
Финансовый супермаркет «Военвед»	
Финансовый супермаркет «Ленина»	
Финансовый супермаркет «ЦУМ»	
Финансовый супермаркет «Метро»	
Финансовый супермаркет «Алмаз. Альтус»	
31.12.12 г.	
КВКУ № 1	выходной
КВКУ № 2	
КВКУ № 4 «Автовокзал»	до 15:30
Финансовый супермаркет «Театральный»	до 15:00
Финансовый супермаркет «Западный»	
Финансовый супермаркет «Темерник»	
Финансовый супермаркет «Военвед»	
Финансовый супермаркет «Ленина»	выходной
Финансовый супермаркет «ЦУМ»	
Финансовый супермаркет «Метро»	до 15:00
Финансовый супермаркет «Алмаз. Альтус»	выходной
04.01.13 — 05.01.13 г.	
КВКУ № 1	выходной
КВКУ № 2	
КВКУ № 4 «Автовокзал»	до 15:00
Финансовый супермаркет «Театральный»	до 16:00
Финансовый супермаркет1 «Западный»	до 15:00
Финансовый супермаркет «Темерник»	
Финансовый супермаркет «Военвед»	
Финансовый супермаркет «Ленина»	
Финансовый супермаркет «ЦУМ»	
Финансовый супермаркет «Метро»	
Финансовый супермаркет «Алмаз. Альтус»	
06.01.13 г.	
КВКУ № 1	выходной
КВКУ № 2	
КВКУ № 4 «Автовокзал»	до 16:00
Финансовый супермаркет «Театральный»	до 15:00
Финансовый супермаркет «Западный»	
Финансовый супермаркет «Темерник»	
Финансовый супермаркет «Военвед»	
Финансовый супермаркет «Ленина»	
Финансовый супермаркет «ЦУМ»	
Финансовый супермаркет «Метро»	
Финансовый супермаркет «Алмаз. Альтус»	
08.01.13 г.	
КВКУ № 1	выходной
КВКУ № 2	
КВКУ № 4 «Автовокзал»	рабочий день в обычном режиме
Финансовый супермаркет «Театральный»	
Финансовый супермаркет «Западный»	
Финансовый супермаркет «Темерник»	
Финансовый супермаркет «Военвед»	
Финансовый супермаркет «Ленина»	
Финансовый супермаркет «ЦУМ»	
Финансовый супермаркет «Метро»	
Финансовый супермаркет «Алмаз. Альтус»	
01.01.13-03.01.13 и 07.01.13 г. — выходные дни	
09.01.13 г. — рабочий день в обычном режиме	
КВКУ № 4 «Автовокзал»	тел.: 295-55-52
Финансовый супермаркет «Театральный»	тел.: 253-93-27
Финансовый супермаркет «Западный»	тел.: 290-56-00
Финансовый супермаркет «Темерник»	тел.: 219-77-68
Финансовый супермаркет «Военвед»	тел.: 277-32-13
Финансовый супермаркет «Ленина»	тел.: 243-05-41
Финансовый супермаркет «ЦУМ»	тел.: 250-53-09
Финансовый супермаркет «Метро»	тел.: 299-03-11
Финансовый супермаркет «Алмаз. Альтус»	тел.: 30-30-977

Дорогие друзья!

24 декабря Транскапиталбанк празднует свое 20-летие на рынке финансовых услуг. За это время банк не раз подтверждал своим клиентам репутацию надежного партнера, который в полной мере несет ответственность за качество услуг и уровень обслуживания. Мы очень ценим и поддерживаем хорошие отношения с нашими клиентами и партнерами, понимая, что их успех — это успех и дальнейшее развитие Транскапиталбанка во всех регионах присутствия.

Я сердечно благодарю коллег, клиентов и партнеров за оказанное доверие и внимание к нашему банку и поздравляю с наступающим Новым годом! Новых успехов — новых побед!



Искренне ваш,
управляющий Ростовским филиалом «ТКБ» (ЗАО)
Кожухов Виталий Федорович

Транскапиталбанк

ПЛАНИРУЕТЕ РАЗМЕСТИТЬ РЕКЛАМУ?

Пригласите менеджера в офис для консультации.

Телефон: 2-910-610 (многоканальный);

e-mail: r@gorodn.ru

Город N
ГАЗЕТА БИЗНЕС-КЛАССА

СТЕЛЛА  **БАНК**

Ваш ОАО АКБ «Стелла-Банк». www.stella-bank.ru
ОАО АКБ «Стелла-Банк». Лицензия Банка России № 2948. Реклама