

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

28 марта 2018 года

**г. Красногорск
Московская область**

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Власовой М.Г.,
при секретаре Чолак Е.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-29/2018 по административному исковому заявлению Акционерного общества «Лунас» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости

установил:

Акционерное общество «Лунас» (далее – АО «Лунас») обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 50:21:0020104:5, площадью 81 190 кв., расположенного в Ленинском районе Московской области, равной его рыночной стоимости.

В обоснование своих требований административный истец указывает, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость названного объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение земельного налога, исчисляемого из кадастровой стоимости земельного участка.

Административный истец просил суд установить кадастровую стоимость принадлежащего ему земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату кадастровой оценки в представленном отчете об оценке в размере 185 134 000 рублей (т. 1 л.д. 2-3).

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием административным ответчиком - Министерством имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости принадлежащего административному истцу земельного участка, определенной в отчете об оценке, судом дважды назначалась экспертиза (в том числе повторная экспертиза) для проверки данного отчета на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определения, в случае такого несоответствия, его действительной рыночной стоимости (т. 1 л.д. 314-317, т. 2 л.д. 209-212).

По результатам повторной судебной экспертизы рыночная стоимость спорного земельного участка определена по состоянию на дату кадастровой

оценки в ином размере, отличном от размера определенного в отчете об оценке.

Представитель административного истца – Абрамов С.В. в судебном заседании уточнил требования своего доверителя – просит установить кадастровую стоимость спорного земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по результатам повторной судебной экспертизы - в размере 247 954 330 рублей (л.д.297).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не обеспечили явку в суд своих представителей.

От представителя административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области в суд поступили письменные пояснения, в соответствии с которыми Министерство считает возможным установить кадастровую стоимость спорного земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по результатам повторной судебной экспертизы, полагая данную стоимость достоверной (т. 2 л.д. 296).

При таких обстоятельствах, на основании положений ст. 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает возможным рассмотреть дело при имеющейся явке.

Выслушав представителей АО «Лунас», исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу положений п. 1, 5 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), кадастровая стоимость устанавливается, прежде всего, для целей налогообложения, так как налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектами налогообложения, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В соответствии с п. 1 ст. 388 НК РФ организации, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

Согласно пункту 2 статьи 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, указанных в п. 3 данной статьи.

В силу положений пунктов 3-7, 16-23 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 388) при проведении государственной кадастровой оценки основным методом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массовой оценки.

Пункт 3 статьи 66 ЗК РФ предусматривает, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого

земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка, установленного в результате государственной кадастровой оценки, в случае определения рыночной стоимости данного земельного участка.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрен в ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями).

В соответствии с абз. 1, 37 названной нормы результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. При этом результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в суде только в случае отклонения комиссией соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Учитывая порядок определения налоговой базы земельного налога, несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности юридического лица - собственника данного земельного участка.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (абз. 4 ст. 24.18). Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки (абз. 2 ст. 24.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 8 ФСО № 4).

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (абз. 5 ст.

24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Судом установлено, что АО «Лунас» является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:21:0020104:5, площадью 81 190 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственные цели, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, шоссе Белокаменное, уч. 65ю, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 6).

Судом также установлено, что распоряжением Министерства экологии и природопользования от 27 ноября 2013 года № 566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области» был утвержден, в том числе, результат определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0020104:5. Кадастровая стоимость земельного участка определена по состоянию на 1 января 2013 года (дату формирования перечня земельных участков, для целей проведения государственной кадастровой оценки).

Постановлением Правительства Московской области от 13 декабря 2013 года № 1045/54 все полномочия Министерства экологии и природопользования Московской области в сфере государственной кадастровой оценки объектов недвижимости переданы Министерству имущественных отношений Московской области.

Согласно кадастровой справке кадастровая стоимость земельного участка, принадлежащего АО «Лунас» составляет 324 830 635,30 рублей (т. 1 л.д. 7).

Перед обращением в суд данная кадастровая стоимость была оспорена административным истцом в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (дата обращения в Комиссию - 1 ноября 2016 года). Решением данной Комиссии от 26 ноября 2016 года заявление АО «Лунас» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка отклонено (т. 1 л.д. 9-11).

Таким образом, обязательный досудебный порядок разрешения спора административным истцом соблюден.

Согласно заключению № СЭ-291/2017 от 9 января 2018 года эксперта ООО «ИОЛА. Объективная оценка» Белова Ивана Валерьевича, которому судом было поручено проведение повторной оценочной судебной экспертизы, рыночная стоимость спорного земельного участка составляет 247 954 330 рублей (т. 2 л.д. 220-287).

Изучив экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям с. 1-3 ст. 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ). Заключение содержит подробное

описание проведенного исследования, выводы, сделанные по результатам исследования и ответ на поставленные судом вопросы.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, имеющим достаточный профессиональный стаж и квалификацию для данной деятельности, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости земельного участка, и соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Оснований не доверять данному заключению эксперта у суда не имеется, сомнений в его правильности и обоснованности у суда не возникает, и суд принимает его в качестве достоверного доказательства, устанавливающего действительную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости.

Выводы эксперта лицами, участвующими в деле, не оспариваются.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, с учетом требований ст. 84 КАС РФ, суд приходит к выводу о том, что требование административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0020104:5 равной его рыночной стоимости в размере определенном на дату кадастровой оценки в заключении эксперта Белова И.В., является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст. 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление Акционерного общества «Лунас» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0020104:5, площадью 81 190 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственные цели, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, шоссе Белокаменное, уч. 65ю, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года в размере 247 954 330 (двести сорок семь миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи триста тридцать) рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного земельного участка, включая дату подачи Акционерным обществом «Лунас» заявления о пересмотре результатов в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области – 1 ноября 2016 года.

Сведения о кадастровой стоимости земельного участка, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2016 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Власова М.Г.



Итого пронумеровано:	
СКРЕПЛЕНО	1037703038064
печатью	3
листов	
Судья:	
Секретарь:	