



## Р Е Ш Е Н И Е И М Е Н Е М Р О С С И Й С К О Й Ф Е Д Е Р А Ц И И

г. Красногорск,  
Московская область

10 сентября 2019 года

Московский областной суд в составе:  
председательствующего - судьи Терещенко А.А.,  
при секретаре Аррыковой Л.Д.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-677/19 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма капитал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

### У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма капитал» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности земельного участка с кадастровым номером: 50:20:0070312:3941, общей площадью 442 905 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, деревня Зайцево.

Административный истец просил суд принять решение об определении кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке, получившем положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

В обоснование требований административный истец ссылался на то, что результаты государственной кадастровой оценки указанного земельного участка повлекли неправомерное увеличение земельного налога, исчисляемого из кадастровой стоимости.

В процессе рассмотрения дела была назначена судебная экспертиза. Перед экспертом судом поставлены вопросы о соответствии представленного административным истцом отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, и, в случае отрицательного

ответа, определении действительной рыночной стоимости спорного земельного участка.

После получения экспертного заключения представитель административного истца уточнил заявленные требования, просит суд установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату оценки в данном экспертном заключении.

Представитель административного истца в судебном заседании полностью поддержал уточненные требования.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений оставил разрешение спора на усмотрение суда.

Иные участвующие в деле лица, будучи надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания, не обеспечили явку в суд своих представителей, письменных возражений против удовлетворения требований административного истца суду не представили.

Суд считает возможным – на основании статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации – рассмотреть дело при имеющейся явке.

Суд, выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав материалы дела, полагает уточненное административное исковое заявление ООО «Управляющая компания «Прагма капитал»» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка подлежащим удовлетворению.

При этом суд исходит из следующего.

Одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Согласно положениям ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В силу положений п. 1, п. 5 ст. 65 ЗК РФ, п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации, 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 01 января года, являющегося налоговым периодом.

Согласно п.1 ст. 388 Налогового кодекса Российской Федерации организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

Согласно п. 2 ст. 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 п. 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 ст. 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. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

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».

В соответствии с абз. 1, абз. 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.

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).

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

Под государственной кадастровой оценкой в соответствии со статьей 24.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понимается совокупность действий, включающих в себя в том числе принятие решения о проведении государственной кадастровой оценке, утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

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).

Для вновь образованного объекта недвижимости, в соответствии с положениями ст. 24.19 Федерального закона №135-ФЗ, датой определения его кадастровой стоимости является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости.

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 01 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности»).

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 08 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (п. 4).

Согласно п. 10 Правил, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Судом установлено, что ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070312:3941, общей площадью 442 905 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, деревня Зайцево.

В соответствии с представленным суду экспертным заключением от рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:20:0070312:3941, составляет 2 260 910 000 рублей.

Суд, проанализировав названное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает, что кадастровая стоимость спорного земельного участка должна быть установлена равной его рыночной стоимости в размере, определенном по состоянию на дату оценки в экспертном заключении.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

Оценивая данное экспертное заключение с учетом требований ст. 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к доказательствам с точки зрения их относимости, допустимости и достоверности, а также достаточности и взаимосвязи этого доказательства в совокупности с другими доказательствами по делу, суд приходит к выводу о том, что оснований не доверять указанному заключению эксперта не имеется.

Экспертное заключение содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате исследования выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, 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 спорного земельного участка, и соответствует требованиям 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.

С учетом изложенного сомнений в правильности или обоснованности данного заключения у суда не возникает, суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного земельного участка.

При таких обстоятельствах уточненное административное исковое заявление ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной, определенной в экспертном заключении, подлежит удовлетворению.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в силу положений абзаца шестого статьи 24.20 Федерального закона №135-ФЗ.

В данном случае заявление ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка поступило в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области 29 ноября 2018 года и именно эта дата подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости, а установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы с 01 января 2018 года.

Руководствуясь статьями 175-178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070312:3941, общей площадью 442 905 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, деревня Зайцево, равной его рыночной стоимости определенной по состоянию на 25 июля 2016 года, в размере 2 260 910 000 рублей.

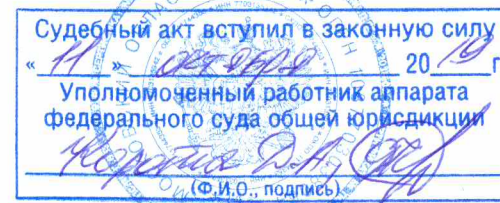
Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного земельного участка, включая дату подачи заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области «29 ноября 2018 года».

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Судебную коллегия по административным делам Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

*подпись*

А.А. Терещенко



1. [Illegible text]

2. [Illegible text]