

скреплено печатью

3 Листов

Судья:

Секретарь:

05 июня 2017 г.



Ю.И.И.
Дело № 3а-318/17

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г.Красногорск
Московской области

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Елизаровой М.Ю.
при секретаре Коньшиной А.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Нарпромразвитие» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии с рыночной стоимостью,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Нарпромразвитие» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельных участков категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 61 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:699, площадью 80 060 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:700, площадью 6214 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:701, площадью 7317 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:703, площадью 65939 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:702, расположенные по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, СП Атепцевское, ЗАО «Элинар» участок 26.

В обоснование требований истец ссылается на то, что кадастровая стоимость участков значительно превышает рыночную стоимость, что нарушает права на уплату справедливо установленных налогов. В качестве доказательства размера рыночной стоимости представляет отчет №ОО2016А-80 об оценке подготовленный оценщиком ООО «Новые горизонты», подтвержденный положительным заключением эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

Представителем административного истца в ходе рассмотрения дела требования уточнены в части размера установления кадастровой стоимости на основании результатов проведенной по делу экспертизы просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

Представитель Министерства имущественных отношений МО Парамзин А.В. не возражал против установления кадастровой стоимости объектов истца в размере рыночной стоимости определенной в экспертном заключении, полагал, что это будет направлено на установление экономически обоснованной базы по земельному налогу.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, и Министерство экологии природопользования Московской области, администрация с/о Атепцевское Наро-Фоминского района Московской области в суд представителей не направили. Извещены.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в судебное заседание не явились, своих представителей не направили, в связи, с чем на основании статьи 150, части 4 статьи 247 Кодекса административного

судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд, заслушав участвующих в деле лиц, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи, находит требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности принадлежат земельные участки категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 61 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:699, площадью 80 060 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:700, площадью 6214 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:701, площадью 7317 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:703, площадью 65939 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:702, расположенные по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, СП Атепцевское, ЗАО «Элинар» участок 26.

Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по МО, о чем представлено свидетельство.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области №566-РМ от 27.11.2013 года утверждены результаты очередной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Московской области, проведенной по состоянию на 01 января 2013 года. Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке земель формировался по состоянию на 01 января 2013 года.

Из справок о кадастровой стоимости объектов недвижимости следует, что кадастровая стоимость участков определена органом кадастрового учета по состоянию на 29 июня 2015 года.

С целью установления рыночной стоимости участка административным истцом представлен отчет №002016А-80 подготовленный оценщиком ООО «Новые горизонты», согласно которого рыночная стоимость участка с кадастровым номером 50:26:0120509:699 определена в размере 284 000.00 рублей, участка с кадастровым номером 50:26:0120509:700 в размере 372 944 000.00 рублей, участка с кадастровым номером 50:26:0120509:701 в размере 28 947 000.00 рублей, с кадастровым номером 50:26:0120509:703 в размере 34 085 000.00, участка с кадастровым номером 50:26:0120509:702 в размере 307 164 000.00 рублей. На указанный отчет саморегулируемой экспертной организацией дано положительное экспертное заключение.

Пункт 3 статьи 36 Конституции Российской Федерации гласит, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Согласно статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) 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.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Статья 57 Конституции Российской Федерации гласит, что каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы.

Согласно пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации от 05.08.2000 N 117-ФЗ (далее НК РФ) физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

Согласно статьи 390 НК РФ, налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Понятие кадастровой стоимости закреплено в пункте 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)». Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В силу пункта 2 статьи 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно пункта 3 статьи 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, нормами федерального законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, как в результате проведения государственной кадастровой оценки, так и путем установления его кадастровой стоимости равной рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого земельного участка.

Удовлетворяя заявленные требования суд, учитывает, что правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам определены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности).

Статьей 24.18 поименованного Закона за физическими лицами закреплено право на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть определена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

При этом 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 (ст. 3 Закона об оценочной деятельности).

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта (далее - отчет).

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете, составленном по

основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом об оценочной деятельности, признается достоверной и рекомендуемой, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст. 12 Закона об оценочной деятельности).

В целях проверки отчета проводится экспертиза, результатом которой является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки (ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии с положениями ст. 24.18 и 24.20 Закона об оценочной деятельности установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, является основанием для пересмотра результатов определения кадастровой оценки. Сведения об изменении кадастровой оценки на основании решения суда подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

По мысли федерального законодателя, как это следует из положений статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, что диктует необходимость указания в отчете сведений, имеющих существенно важное значение для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

В ходе рассмотрения дела Министерством имущественных отношений Московской области представлены письменные объяснения согласно которых министерством проанализирован представленный административным истцом отчет об определении рыночной стоимости участков на предмет соответствия его нормам законодательства, регулирующим оценочную деятельность, и выявлены нарушения которые по мнению министерства не позволяют принять отчет в качестве допустимого доказательства по делу.

На аналогичные замечания, указывающие на допущение оценщиком при составлении отчета Федеральных стандартов об оценке, указала в своем решении Комиссия по рассмотрению споров о кадастровой стоимости.

Судом в ходе рассмотрения дела назначена судебная оценочная экспертиза, направленная, в том числе на проверку отчета. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «ИОЛА.Объективная оценка» Липпонен Ю.С..

Судом получено заключение эксперта №СЭ-81/2017 от 01 апреля 2017года, в котором эксперт пришел к выводу, что оценщиком ООО «Новые горизонты» при составлении отчета №ОО2016А-80 об определении рыночной стоимости объектов недвижимости допущены нарушения требований федеральных стандартов оценки, которые могли повлиять на итоговую величину определенной в нем рыночной стоимости. Экспертом определена рыночная стоимость на дату определения кадастровой стоимости участка с кадастровым номером 50:26:0120509:699 определена в размере 388 492.00 рублей, участка с кадастровым номером 50:26:0120509:700 в размере 380 625 625.00 рублей, участка с кадастровым номером 50:26:0120509:701 в размере 36 666 487.00 рублей, с кадастровым

номером 50:26:0120509:703 в размере 35 079 587.00 рублей, участка с кадастровым номером 50:26:0120509:702 в размере 313490 795.00 рублей.

Данное заключение сторонами не оспаривалось, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы. Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта. При проведении исследования эксперт руководствовался Законом об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки.

Экспертное заключение составлено в соответствии с требованиями законодательства, предъявляемыми к отчету об оценке объекта недвижимости.

С учетом положений статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд приходит к выводу, что указанная в заключение эксперта ООО «ИЮЛА.Объективная оценка» Липпонен Ю.С. итоговая величина рыночной стоимости участков является достоверной и подлежит установлению в качестве новой кадастровой стоимости.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость земельного участка не соответствует сложившемуся рынку цен на дату установления кадастровой стоимости участка.

Ходатайств о проведении повторной судебной экспертизы лица, участвующие в деле, не заявляли, а поводы для ее назначения по инициативе суда отсутствуют.

Правила статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ предусматривают, что сведения о кадастровой стоимости, установленной решением 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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Поскольку датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области является 23 ноября 2016 года, следовательно, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость участков для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяется с 1 января 2016 г., до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного участков, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 175-180,249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

Р Е Ш И Л :

административные иски общества с ограниченной ответственностью «Нарпромразвитие» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с рыночной стоимостью – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 61 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:699, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, СП Атепцевское, ЗАО «Элинар» участок 26 по состоянию на 29 июня 2015 года в размере рыночной стоимости 388 492.00рублей;

земельного участка категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 80 060 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:700, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, СП Атепцевское, ЗАО «Элинар» участок 26 по состоянию на 29 июня 2015 года в размере рыночной стоимости 380 625 625.00рублей;

земельного участка категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 6214 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:701, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, СП Атепцевское, ЗАО «Элинар» участок 26 по состоянию на 29 июня 2015 года в размере рыночной стоимости 36 666 487.00 рублей;

земельного участка категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 7317 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:703, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, СП Атепцевское, ЗАО «Элинар» участок 26 по состоянию на 29 июня 2015 года в размере рыночной стоимости 35 079 587.00 рублей;

земельного участка категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иного использования, площадью 65939 кв. метров с кадастровым номером 50:26:0120509:702, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, СП Атепцевское, ЗАО «Элинар» участок 26 по состоянию 29 июня 2015 года в размере 313 490 795.00 рыночной стоимости рублей.


Датой подачи заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области о пересмотре их кадастровой стоимости считать 23 ноября 2016 года.

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

Решение суда является основанием для внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

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


Судья



подпись

М.Ю. Елизарова

Решение суда
взвешено и принято
судья: *М.Ю. Елизарова*
судья: *М.Ю. Елизарова*



КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ

