

КОПИЯ**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****31 октября 2016 года**

Московский областной суд в составе:  
председательствующего - судьи Найденовой Л.А.,  
при секретаре Налапкине А.П.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-502/16 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Кобальт», Общества с ограниченной ответственностью «Риал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков,

**У С Т А Н О В И Л:**

Административные истцы обратились в Московский областной суд с указанным административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащих им на праве собственности земельных участков.

Уточнив первоначально заявленные требования просили суд принять решение об определении кадастровой стоимости 4-х земельных участков с кадастровыми номерами 50:30:0010501:210, 50:30:0010501:211, 50:30:0010501:214 50:30:0010501:223, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственно-складского комплекса, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Сергеево, в размере их рыночной стоимости, определенной в представленном ими отчете об оценке рыночной стоимости спорных земельных участков.

В обоснование требований административные истцы ссылались на то, что результаты государственной кадастровой оценки указанных земельных участков повлекли неправомерное увеличение земельного налога, исчисляемого из кадастровой стоимости земельных участков.

Досудебный порядок рассмотрения спора административными истцами соблюден: решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области от 29 января 2016 года заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорных земельных участков, поступившее в Комиссию 30 декабря 2015 года, отклонено (л. д. 46 - 48).

В процессе рассмотрения дела в суде в связи с оспариванием представителем административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, определенной в отчете об оценке, по ходатайству представителя административных истцов судом была назначена экспертиза для проверки данного отчета на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определения, в случае такого несоответствия, действительной рыночной стоимости данных объектов недвижимости. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «ИОЛА. Объективная оценка» Липпонен Ю.С.

После получения заключения эксперта представитель административного истца окончательно уточнил заявленные требования, просил установить кадастровую стоимость принадлежащих административным истцам 4-х земельных участков равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату оценки в экспертном заключении.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области в представленных суду письменных объяснениях не возражает против удовлетворения уточненных требований административных истцов. Не оспаривая право истцов на установление кадастровой стоимости спорных земельных участков равной их рыночной стоимости, представитель Министерства полагает, что действительная рыночная стоимость земельных участков определена в заключении эксперта и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве кадастровой стоимости данных объектов недвижимости.

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, выслушав пояснения, допросив эксперта, исследовав материалы дела, полагает уточненное административное исковое заявление ООО «Кобальт» и ООО «Риал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков 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).

В соответствии с ч. 1 и ч. 5 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

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 Земельного кодекса Российской Федерации 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, п. 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 Земельного кодекса Российской Федерации 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, установленной 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.

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.

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 положениями ст. 24.18 Федерального закона №135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены

организациями и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, - в суде и/ или 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).

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).

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 Правилами 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.

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»).

Судом установлено, что ООО «Кобальт» на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами:

- 50:31: 0010501:210 общей площадью 38 863 кв. м,
- 50:31: 0010501:211 общей площадью 109 048 кв. м,
- 50:31: 0010501:223 общей площадью 31 590 кв. м.

ООО «Риал» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:31:0010501:214 общей площадью 234 194 кв. м.

Данные земельные участки относятся к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеют вид разрешенного использования: для производственно-складского комплекса, расположены по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Сергеево.

Указанное обстоятельство подтверждается представленными суду свидетельствами о государственной регистрации права (л. д. 11, 12, 13, 15).

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27 ноября 2013 года №567-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земельных участков, категория которых не установлена на территории Московской области» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель указанной категории на территории Московской области, а также средние значения удельных показателей кадастровой стоимости данных земель по муниципальным районам, городским округам Московской области по состоянию на 01 января 2013 года.

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.

Утвержденная Распоряжением №567-РМ кадастровая оценка спорных земельных участков составляла:

- с кадастровым номером 50:31: 0010501:210 - 41 207 604,79 руб.,
- с кадастровым номером 50:31: 0010501:211 – 90 032 209,76 руб.,
- с кадастровым номером 50:31: 0010501:223 – 33 495 824,70 руб.,
- с кадастровым номером 50:31: 0010501:214 – 259 295 763,70 руб.

В соответствии с представленным суду экспертным заключением №СЭ-133/2016 от 02 августа 2016 года на дату оценки – 01 января 2013 года рыночная стоимость спорных земельных участков составляла:

- с кадастровым номером 50:31: 0010501:210 – 35 029 589 руб.,
- с кадастровым номером 50:31: 0010501:211 – 90 015 451 руб.,
- с кадастровым номером 50:31: 0010501:223 – 28 980 828 руб.,
- с кадастровым номером 50:31: 0010501:214 – 216 174 572 руб.

В судебном заседании эксперт Липпонен Ю.С. поддержала свое заключение.

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.

Суд, проанализировав названное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает, что кадастровая стоимость спорных земельных участков может быть установлена равной их рыночной стоимости в размере, определенном по состоянию на 01 января 2013 года в заключении эксперта.

Оценивая данное экспертное заключение №СЭ-59/2016 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 спорных земельных участков, 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.

Будучи допрошенной в судебном заседании эксперт Липпонен Ю.С. дала исчерпывающие, по мнению суда, ответы на все поставленные перед ней вопросы. Замечания представителя административных истцов по поводу несоответствия заключения эксперта законодательству об оценочной деятельности носили субъективный характер и в ходе допроса эксперта были экспертом отклонены с убедительной аргументацией своих доводов.

Каких-либо объективных данных, опровергающих выводы эксперта и свидетельствующих о том, что избранная ею методология оценки привела к неправильному определению рыночной стоимости земельных участков, суду не представлено.

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 спорных земельных участков.

Исходя из изложенного, уточненное административное исковое заявление ООО «Кобальт» и ООО «Риал» 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 административных истцов об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков поступило в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области 30 декабря 2015 года и именно эта дата подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости, а установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы с 01 января 2015 года.

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

#### **Р Е Ш И Л :**

Административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Кобальт», Общества с ограниченной ответственностью «Риал» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости 4-х земельных участков, поданное в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области 30 декабря 2015 года, - удовлетворить.

1. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010501:210 общей площадью 38 863 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственно-складского комплекса адрес объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Сергеево, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, - в размере 35 029 589 рублей 00 копеек.

2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010501:211 общей площадью 109 048 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для, производственно-складского комплекса, адрес объекта: Московская

область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Сергеево, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, - 90 015 451 рубль 00 копеек.

3. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010501:223 общей площадью 31 590 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственно-складского комплекса, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Сергеево, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, - 28 980 828 рублей 00 копеек.

4. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010501:214 общей площадью 284 194 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственно-складского комплекса, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Сергеево, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, - 216 174 572 рубля 00 копеек.

Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данных земельных участков, включая дату обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области «30 декабря 2015 года» - в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Сведения о кадастровой стоимости данных земельных участков с указанными кадастровыми номерами, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2015 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*

Найденова Л.А.

Копия верна:

Судья

Секретарь



*Решение суда вступило в законную силу 06.12.2016г.*

судья *подпись*

секретарь *подпись*



Итого пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено  
печатью листов

Судья:  
Секретарь:

