

8

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

30 августа 2017 года

Московский областной суд в составе:
председательствующего - судьи Терещенко А.А.,
при секретаре Налапкине А.П.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-486/17 по административному исковому заявлению АО «ГБС-Пловдив» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

У С Т А Н О В И Л:

Акционерное общество «ГБС-Пловдив» 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 50:10:080302:52 общей площадью 30 287 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 размещения и эксплуатации производственно-бытовой базы, адрес объекта: Московская область, Химкинский район, пос. Планерная (бывший поселок Спартак) на южной окраине.

Административный истец просит суд принять решение об определении кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной в представленном им Отчете об оценке.

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.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области от 28 декабря 2016 года отклонено поступившее в Комиссию 05 декабря 2016 года заявление АО «ГБС-Пловдив» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:10:080302:52.

В процессе рассмотрения дела в суде по ходатайству представителя административного истца была назначена оценочная экспертиза для определения достоверной величины рыночной стоимости земельного участка.

После получения заключения судебной экспертизы представителем административного истца уточнены в порядке ст. 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заявленные требования, истец просит суд установить кадастровую стоимость земельного

участка в размере рыночной стоимости, определенном по состоянию на 01 января 2013 года в экспертном заключении.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области не возражает против удовлетворения уточненных требований административного истца. Не оспаривая право истца 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, исследовав материалы дела, полагает уточненное административное исковое заявление АО «ГБС - Пловдив» 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).

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 физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, - в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (абз. 2).

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.

№ _____ по делу № 39-486/17

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 АО «ГБС-Пловдив» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:10:080302:52 общей площадью 30 287 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 размещения и эксплуатации производственно-бытовой базы, адрес объекта: Московская область, Химкинский район, пос. Планерная (бывший поселок Спартак) на южной окраине.

Указанное обстоятельство подтверждается представленным суду свидетельством о государственной регистрации права (л.д.11).

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 земельного участка с кадастровым номером 50:10:080302:52 составила 277 685 148,02 руб. (л.д.12).

В соответствии с представленным суду экспертным заключением № СЭ-163/2017 от 07 июля 2017 года на дату оценки – 01 января 2013 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:10:080302:52 составляла 150 352 719 рублей.

Суд, проанализировав названное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает, что кадастровая стоимость спорного земельного участка должна

86
быть установлена равной его рыночной стоимости в размере, определенном по состоянию на 01 января 2013 года в заключении эксперта.

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.

Исходя из изложенного, уточненное административное исковое заявление АО «ГБС-Пловдив» подлежит удовлетворению, рыночная стоимость спорного земельного участка должна быть определена в размере, установленном в экспертном заключении – 150 352 719 рублей.

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 АО «ГБС - Пловдив» 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 05 декабря 2016 года, эта дата подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости, а установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы с 01 января 2016 года.

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

Р Е Ш И Л :

Административное исковое заявление Акционерного общества «ГБС - Пловдив» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:10:080302:52 общей площадью 30 287 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 размещения и эксплуатации производственно-бытовой базы, адрес объекта: Московская область, Химкинский район, пос. Планерная (бывший поселок Спартак) на южной окраине равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, в размере 150 352 719 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 «05 декабря 2016 года».

Сведения о кадастровой стоимости данного земельного участка, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2016 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

А.А. Терещенко

Мотивированное решение изготовлено 04 сентября 2017 года.

Судья

А.А. Терещенко

КОПИЯ

СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ



*Решение суда вступило
в законную силу 25.10.2017 г.*

Судья:

секретарь

