

**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**

**04 декабря 2018 года**

Московский областной суд в составе:

председательствующего - судьи   Терещенко А.А.,  
при секретаре                            Аррыковой Л.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-648/18 по административному исковому заявлению Ширшовой Ирины Евгеньевны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

**У С Т А Н О В И Л:**

Ширшова И.Е. обратилась в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ей на праве собственности земельного участка кадастровым номером 50:26:151412:0042, общей площадью 7 369 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: под строительство торгово-складского комплекса, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, вблизи раб. Пос. Селятино, 52 км Федеральной автодороги «Украина».

Административный истец просила суд принять решение об определении кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной в представленном ею отчете об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка.

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

Досудебный порядок рассмотрения спора административным истцом соблюден: Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области решением от 08 декабря 2017 года заявление Ширшовой И.Е. о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, поступившее в Комиссию 23 ноября 2017 года, отклонила (л.д. 43-45).



В процессе рассмотрения дела в суде в связи с оспариванием представителем Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости земельного участка, определенной в представленном отчете об оценке, по ходатайству представителя административного истца, судом была назначена экспертиза с целью проверки представленного административным истцом отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и, в случае отрицательного заключения, определения действительной рыночной стоимости данного объекта недвижимости. Производство экспертизы поручено эксперту Некоммерческого партнерства «Деловой союз судебных экспертов» Титову Сергею Борисовичу.

Согласно представленному суду экспертному заключению № 118/10/2018-ЭЗ от 08 октября 2018 года оценщиком при составлении отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:26:151412:0042 допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости земельного участка, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости.

Экспертом определена рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на дату его кадастровой оценки.

После получения заключения эксперта представитель административного истца уточнила заявленные требования, просила установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату оценки в экспертном заключении.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области в представленных суду письменных пояснениях не возражает против удовлетворения уточненных требований административного истца. Не оспаривая право истца на установление кадастровой стоимости спорного земельного участка равной его рыночной стоимости, представитель Министерства полагает, что действительная рыночная стоимость земельного участка определена в заключении эксперта и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве кадастровой стоимости данного объекта 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 Ширшовой И.Е. 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.

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 Ширшовой И.Е. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:26:151412:0042, общей площадью 7 369 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: под строительство торгово-складского комплекса, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, вблизи раб. Пос. Селятино, 52 км Федеральной автодороги «Украина».

Указанное обстоятельство подтверждается представленным суду свидетельством о государственной регистрации права (л.д.17).

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 50:26:151412:0042 составила 44 373 759,92 рублей (л.д.175).

В соответствии с представленным суду экспертным заключением №СЭ-198/2016 от 08 октября 2018 года на дату оценки – 01 января 2013 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:151412:0042 составляла 18 509 548 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 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 Ширшовой И.Н. подлежит удовлетворению, а именно: рыночная стоимость спорного земельного участка должна быть определена в размере, установленном в экспертном заключении – 18 509 548 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 Ширшовой И.Е. 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 23 ноября 2017 года и именно эта дата подлежит внесению в государственный реестр недвижимости, а установленная судом

Кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы с 01 января 2017 года.

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

### РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Ширшовой Ирины Евгеньевны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:151412:0042, общей площадью 7 369 кв. м, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, вблизи раб. Пос. Селятино, 52 км Федеральной автодороги «Украина», в размере рыночной, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, в размере 18 509 548 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 «23 ноября 2017 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

Мотивированное решение изготовлено 10 декабря 2018 года.

Судья

подпись

А.А. Терещенко

Решение вступило в законную силу  
10 января 2019 года  
Судья: Ширшова  
Секретарь: [подпись]