



Дело № 3а-143/16

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Елизаровой М.Ю.

при секретаре Клевцовой Е.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Обойная фабрика» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с его рыночной стоимостью,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Обойная фабрика» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равном рыночной стоимости.

В обоснование требований истец ссылается на то, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного социального назначения, вид разрешенного использования для размещения комплекса производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, площадью 20 000 кв. метров с кадастровым номером 50:12:0080305:27, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, западнее д. Бельяниново.

Истец просит установить кадастровую стоимость участка в размере рыночной стоимости, определенной на дату кадастровой оценке 26 сентября 2014 года.

Административный истец представил отчет №100-0011/0515/2 от 12 мая 2015 г. об оценке рыночной стоимости участка, подготовленный оценщиком ООО «Гилберт инвест» и положительное экспертное заключение о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Представитель административного истца по доверенности Горбачев Н.Н. не оспаривая результатов проведенной по делу повторной судебной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил суд установить в отношении земельного участка кадастровую стоимость равной рыночной стоимости в размере 51 917 783 рублей определенном судебным экспертом ООО «ИОЛА.Объективная оценка».

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области по доверенности Парамзин А.В. не оспаривал право заявителя на установление кадастровой стоимости принадлежащего участка в размере рыночной определенной повторной судебной экспертизой.

Представители Филиала ФГП «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и Министерства экологии природопользования 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, выслушав сторон, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, находит требования общества с ограниченной ответственностью «Обойная фабрика» подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, административный истец является собственником земельного участка площадью 20 000 кв. метров с кадастровым номером 50:12:0080305:27, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, западнее д. Бельяниново. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по МО, о чем представлено свидетельство.

По данным кадастрового паспорта участок поставлен на кадастровый учет, имеет категорию земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного социального назначения, вид разрешенного использования для размещения комплекса производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов.

Согласно справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости кадастровая стоимость земельного участка определена по состоянию на 26 сентября 2014 года.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области №567 -РМ от 27.11.2013 года утверждены результаты очередной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных промышленных на территории Московской области.

Административный истец полагая, что кадастровая стоимость участка необоснованно завышена, чем затронуты его права по несению налогового бремени в справедливом размере. С целью установления рыночной стоимости участка административным истцом представлен отчет об определении рыночной стоимости участка по состоянию на дату оценки 26 сентября 2014 года составила 33 833 151 рублей.

На указанный отчет получено экспертное заключение саморегулируемой экспертной организации.

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 предоставлен анализ отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка административного истца, согласно которого выявлены замечания, указывающие на допущение оценщиком при составлении отчета принципов существенности и обоснованности, закрепленных Федеральными стандартами об оценке. Также обращено внимание на то, что при расчете поправки на удаленность от МКАД оценщиком использованы неверные данные, а именно на объект аналог №3 расположенный дальше объекта оценки вводится отрицательная корректировка (-10.65%) что приводит к искажению итоговой величины рыночной стоимости объекта (л.д.235 том 1).

На аналогичные замечания о допущении оценщиком при составлении отчета Федеральных стандартов об оценке указала в своем решении Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области отклоняя поданное административным истцом 08 сентября 2015 года заявление.

Судом в ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя административного истца назначена по делу судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Макслайн» Шевченко О.В..

В заключении эксперт Шевченко О.В. указала, что оценщиком ООО «Гилберт Инвет» при составлении отчета об оценке выявлены ошибки являющиеся опечатками которые не повлияли на итоговую величину рыночной стоимости объекта.

Эксперт Шевченко О.В., будучи уведомлена судом дважды в судебное заседание не явилась. По сообщению ООО «Максилайн» с экспертом Шевченко О.В. прекращены трудовые отношения с 29 февраля 2016 года.

В судебное заседание для дачи пояснений ООО «Максилайн» был направлен эксперт Гладилова Н.В., которая указала, что в отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка административного истца оценщиком допущена техническая ошибка, а именно неверно указан размер рассчитанной на площадь объектов аналогов корректировки, что оказывает влияние на величину определенной рыночной стоимости земельного участка. Данное основание явилось поводом для назначения по делу повторной судебной оценочной экспертизы проведение которой поручено эксперту ООО «ИОЛА.Объективная оценка» Липпонен Ю.С..

В заключение № СЭ-81/16 от 10 мая 2016 года представленном суду эксперт пришла к выводу, что отчет, об оценке рыночной стоимости представленный стороной истца составлен с нарушением принципов обоснованности, однозначности, проверяемости, что отразилось на итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости. Определена рыночная стоимость участка по состоянию на дату оценки 51 917 783 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 (дополнение) составлено в соответствии с требованиями законодательства, предъявляемыми к отчету об оценке объекта недвижимости.

Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

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

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований об установлении

кадастровой стоимости равной рыночной на основании результатов проведенной по де повторной судебной экспертизы.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению суд новые сведения применяются 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 (часть 5 статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности).

В силу пункта 5 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета вносит сведения в государственный кадастр недвижимости на основании поступивших в этот орган документов в установленном названным федеральным законом порядке.

Согласно пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Как усматривается из материалов дела, Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области №567-РМ от 27 ноября 2013 года утверждены очередные результаты государственной кадастровой оценки земель в составе земель садоводческих промышленности на территории Московской области, в соответствии с которыми определена кадастровая стоимость участков истца.

Таким образом, период действия кадастровой стоимости участков, установленный в судебном порядке в размере их рыночной стоимости ограничен датой внесения сведений в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости названного объекта недвижимого имущества, утвержденной распоряжением.

Принимая во внимание изложенное, установление судом рыночной стоимости земельных участков является основанием для органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

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

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Обойная фабрика» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с его рыночной стоимостью поданное в Московский областной суд 30 декабря 2015 года – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного социального назначения, вид разрешенного использования для размещения комплекса производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, площадью 20 000 кв. метров с кадастровым номером 50:12:0080305:27, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, западнее д. Бельяниново по состоянию на 26 сентября 2014 года в размере 51 917

783 рублей на период с 1 января 2015 года до даты внесения сведений в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

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 08 сентября 2015 года.

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

Судья

М.Ю. Елизарова

