

242

Дело № 3а-605/16



Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

03 ноября 2016 г.

г.Красногорск
Московской области

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 «Стройсервис А» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с рыночной стоимостью

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис А» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что является собственником четырех земельных участков категория земель: населенных пунктов, для дачного строительства, площадью 29 903 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:14, площадью 29 922 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:15, площадью 30 068 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:12 и земельного участка земли населенных пунктов, для размещения жилых домов блокированного типа, площадью 40 072 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:9, расположенных по адресу: Московская область Наро-Фоминский район Московской области ЗАО «Нара». Кадастровая стоимость участков значительно превышает рыночную стоимость, что нарушает права общества на уплату справедливо установленных налогов.

Административный истец просит установить кадастровую стоимость участков в размере его рыночной стоимости, определенной на дату кадастровой оценке 23 апреля 2015 года и представил отчет №142/16 об оценке рыночной стоимости участков подготовленный оценщиком ООО «Атлант оценка». Также истцом представлено положительное экспертное заключение о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

В судебном заседании представитель административного истца полагал, что подлежит принятию представленный обществом отчет об определении рыночной стоимости и определенная в нем стоимость участков подлежит установлению в качестве кадастровой стоимости объектов.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области в письменных пояснениях указал, что Министерство не оспаривает право заявителя на установление кадастровой стоимости принадлежащих участков в размере равном рыночной стоимости, и не возражает против применения установленной судебным экспертом рыночной стоимости в качестве кадастровой. Полагал, что стоимость определенная оценщиком ООО «Атлант оценка» не отражает действительную стоимость участков и не может быть применена в качестве кадастровой стоимости.

Филиал 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.

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 участвующих в деле лиц, заслушав эксперта Бушкова А.Ю., исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, приходит к следующему.

В силу ч. 5 ст. 1, ч. 5 ст. 4 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Пунктами 11, 14 ч. 2 ст. 7 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в том числе, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с п. 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом,

244

федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В силу п. 2 ст. 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ).

Как следует из материалов дела, административный истец является собственником четырех земельных участков категория земель: населенных пунктов, для дачного строительства, площадью 29 903 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:14, площадью 29 922 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:15, площадью 30 068 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:12 и земельного участка земли населенных пунктов, для размещения жилых домов блокированного типа, площадью 40 072 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:9, расположенных по адресу: Московская область Наро-Фоминский район Московской области ЗАО «Нара».

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 Московской области проведенной по состоянию на 01 января 2013 года. Указанным распоряжением также утвержден удельный показатель стоимости применяемый при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Согласно справок о кадастровой стоимости объектов недвижимости оспариваемая кадастровая стоимость участков определена по состоянию на 23 апреля 2015 года. Стоимость участка с кадастровым номером 50:26:0180425:12 составила 54 063 466.72 рублей, участка 50:26:0180425:9 - 119977571.60 рублей, участка 50:26:0180425:15 - 53 800 952.88 рублей и участка 50:26:0180425:14 - 53 766 790.12 рублей.

Административный истец полагая, что кадастровая стоимость принадлежащих ему участков необоснованно завышена, чем затронуты права по несению налогового бремени в справедливом размере. С целью

245

установления рыночной стоимости участков представил отчет №142/16 об оценке рыночной стоимости участков подготовленный оценщиком ООО «Атлант оценка» согласно которого рыночная стоимость участков определена в следующем размере: участка с кадастровым номером 50:26:0180425:12 49 401 724.00рублей, участка 50:26:0180425:9 – 77 018 384 рублей, участка 50:26:0180425:15 – 49 161 846.00 рублей и участка 50:26:0180425:14 - 49 130 629 рублей.

По итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке, по мнению НПСО «СВОД» отчет об определении рыночной стоимости участков соответствует требованиям Федерального закона об оценочной деятельности в РФ, Федеральным стандартам оценки.

Экспертным советом дано положительное заключение на отчет об оценке. Пункт 3 статьи 36 Конституции Российской Федерации гласит, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

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.

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.

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 которым при исследовании отчета об определении рыночной стоимости участков истца представленного в качестве доказательства выявлены нарушения норм действующего законодательства об оценочной деятельности, что повлекло, по мнению Министерства, недостоверное определение рыночной стоимости объектов.

На аналогичные замечания о допущение 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 на заседании, проведенным 20 мая 2016 года поданное 20 апреля 2016 года административным истцом заявление.

По ходатайству административного ответчика судом назначена по делу судебная оценочная экспертиза, направленная на проверку отчета и определение рыночной стоимости участков на дату определения кадастровой стоимости, проведение которой поручено эксперту ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Бушкову А.Ю.

По заключению эксперта №59/08/2016 от 29 августа 2016 года эксперт пришел к выводу, что оценщиком ООО «Атлант оценка», при составлении отчета об оценке №№142/16 от 05 апреля 2016 года допущены нарушения требований федеральных стандартов об оценке, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости. Эксперт определил рыночную стоимость объектов оценки, а именно: участка с кадастровым

248

номером 50:26:0180425:12 – 53 169 460.00 рублей, участка 50:26:0180425:9 – 88 449 898.00 рублей, участка 50:26:0180425:15 – 53 022 122.00 рублей и участка 50:26:0180425:14 - 53 002 937.00 рублей

Представитель истцов, не согласилась с результатами судебной экспертизы, представила возражения (л.д.223 том 2), полагал, что имеются основания для назначений повторной судебной экспертизы.

В судебном заседании судом допрошен эксперт Бушков А.Ю., который полностью поддержал экспертное заключение, пояснил, что при определении рыночная стоимость отобранные объекты аналоги, которые находятся в одном сегменте рынка с оцениваемыми объектами, все подлежащие применению корректировки рассчитаны и применены. Информация по объектам аналогам получена из открытых источников, прискрины которых, приведены в заключении. Корректировка на наличие лесного массива применена в связи с нахождением объектов оценки вблизи леса.

Представитель административных истцов поставила результаты заключения эксперта под сомнение, настаивал на представленных возражениях, по основаниям которых полагал необходимым назначение повторной судебной экспертизы.

В силу статьи 59 КАС РФ 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. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы, поскольку заключение эксперта 59/08/2016 от 25 августа 2016 года мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Указанное выше заключение эксперта соответствует требованиям, предъявляемым к экспертному заключению, отчету об оценке недвижимого имущества законодательством об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Руководствуясь статьей 82 КАС РФ и положениями Закона об оценочной деятельности, суд признает заключение эксперта ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Бушкова А.Ю. №59/08/2016 от 25

августа 2016 года надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость участков истца.

Доводы, изложенные в замечаниях представителем административного истца, направлены на переоценку экспертного заключения. Доказательств обоснованности данных доводов, равно как и влияние указанных недостатков на изменение определенной экспертом рыночной стоимости участков стороной не представлено. Также не представлены и допустимые доказательства, которые опровергали бы определенную экспертом рыночную стоимость участков, и свидетельствовали бы о их рыночной стоимости в ином размере.

В судебном заседании не установлено обстоятельство, указывающих на то, что рыночная стоимость участков определенная судебным экспертом не соответствует сложившемуся рынку цен на дату установления кадастровой стоимости этого участка, т.е. на 23 апреля 2015 года.

Оснований для удовлетворения заявленного представителем административного истца ходатайства о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы об установлении рыночной стоимости участков не имеется, поскольку экспертное заключение содержит подробное описание проведенного исследования, сделаны выводы и получены 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.

Установленная в отчетах об оценке рыночная стоимость земельных участков подготовленных оценщиком ООО «Атлант оценка» рыночная стоимость участков не является достоверной и не может быть принята судом в качестве новой кадастровой стоимости участков.

В соответствии с ч.1 ст. 194 КАС РФ суд разрешает спор по существу.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что экспертным заключением установлена рыночная стоимость земельных участков, а также с учетом п.3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость участков, принадлежащих административному истцу на праве собственности, на дату установления их кадастровой стоимости, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных административным истцом требований исходя из результатов судебной экспертизы.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению суда новые сведения применяются с 1 января календарного года, в

250

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 №566-РМ от 27 ноября 2013 года утверждены очередные результаты государственной кадастровой оценки земель в составе земель предназначенных для ведения садоводческого дачного хозяйства на территории Московской области, в соответствии с которыми определена кадастровая стоимость земельных участков истцов.

Таким образом, период действия кадастровой стоимости земельного участка установленной в судебном порядке в размере их рыночной стоимости по состоянию на 23 апреля 2015 г., 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,

РЕШИЛ:

административные иски заявление общества с ограниченной ответственностью «Стройсервис А» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии с рыночной стоимостью – удовлетворить частично.

254

Установить кадастровую стоимость земельного участка земли населенных пунктов, для дачного строительства, площадью 29 903 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:14, расположенного по адресу: Московская область Наро-Фоминский район Московской области ЗАО «Нара» по состоянию на 23 апреля 2015 года равной рыночной стоимости в размере 53 002 937.00 рублей;

земли населенных пунктов, для дачного строительства, площадью 29 922 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:15, расположенного по адресу: Московская область Наро-Фоминский район Московской области ЗАО «Нара» по состоянию на 23 апреля 2015 года равной рыночной стоимости в размере 53 022 122.00 рублей ;

земли населенных пунктов, для дачного строительства, площадью 30 068 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:12, расположенного по адресу: Московская область Наро-Фоминский район Московской области ЗАО «Нара» по состоянию на 23 апреля 2015 года равной рыночной стоимости в размере 53 169 460.00 рублей ;

и земельного участка земли населенных пунктов, разрешенный вид использования жилые дома блокированной застройки (жилые дома, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет вход на территорию общего пользования, площадью 40 072 кв. метров, с кадастровым номером 50:26:0180425:9, расположенного по адресу: Московская область Наро-Фоминский район Московской области ЗАО «Нара» по состоянию на 23 апреля 2015 года равной рыночной стоимости в размере 88 449 898.00 рублей.

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

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 20 апреля 2016 года.

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

Требования ООО «Стройсервис А» об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости

252

определенной в отчете «Атлант Оценка» №142/16 от 05 апреля 2016 года -
оставить без удовлетворения.

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

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

*Решение
в законный срок 05.03.17*

Howard Russia
Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Howard Russia
Trust-Honesty-Success



Итого пронумеровано,
скреплено печатью _____ листов
Судья: _____
Секретарь: _____



МОСКОВСКИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД * ОГРН
75030238064 * 13 *

