

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

5 мая 2016 года

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

г. Красногорск

Московская область

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Власовой М.Г.,

при секретаре Дианове А.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-351/2016 по административному иску Усольцевой Анны Юрьевны об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости

**у с т а н о в и л :**

Усольцева А.Ю. обратилась в Московский областной суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:03:0000000:9742, площадью 942 560 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для разработки песчаного карьера, расположенного в Клинском районе Московской области.

Обосновывая свои требования, административный истец указывает, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость указанного земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение налогового бремени и, соответственно, нарушает ее (Усольцевой А.Ю.) права плательщика земельного налога, исчисляемого из кадастровой стоимости земельного участка.

Усольцева А.Ю. просит суд установить кадастровую стоимость принадлежащего ей земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 30 января 2015 года (дату кадастровой оценки) в размере 123 475 360 рублей (л.д.3-7, 131-135).

Административный истец Усольцева А.Ю. в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом.

В судебном заседании представители административного истца – Горбачев Н.Н. и Королев Е.М. поддержали требования своего доверителя.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области – Левина М.Е. в судебном заседании возражала против установления кадастровой стоимости спорного земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной в представленном административным истцом отчете об оценке, полагая данный отчет не соответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности в части отсутствия, в рамках примененного оценщиком сравнительного подхода к оценке, корректировки на разницу в направлении объектов-аналогов и объекта оценки, необоснованного расчета



корректировки на разницу в площади объектов-аналогов и объекта оценки по данным исследования рынка земельных участков в г. Балаково Саратовской области по состоянию на 2005 год, а также необоснованного расчета без учета НДС, в рамках использованного при оценке доходного подхода. Представитель Министерства представил также письменные объяснения, содержащие указанные замечания по отчету об оценке (л.д.169-170).

В ходе судебного разбирательства представитель указанного административного ответчика – Левина М.Е. изменила свою позицию, оставив разрешение спора на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица - филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области - Ластовская Е.М. первоначально возражавшая против удовлетворения требований административного истца также изменила в ходе судебного разбирательства свою позицию и также оставила разрешение спора на усмотрение суда.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не обеспечили явку в суд своих представителей.

Суд, выслушав объяснения представителей административного истца, представителей административных ответчиков - Министерства имущественных отношений Московской области и филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области, допросив свидетеля, исследовав материалы дела, полагает административное исковое заявление Усольцевой А.Ю. подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В силу положений п. 1, 5 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), кадастровая стоимость устанавливается, прежде всего, для целей налогообложения, так как налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектами налогообложения кадастровая стоимость устанавливается для целей налогообложения, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Согласно п. 1 ст. 388 НК РФ физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога, который исчисляется из кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, указанных в пункте 3 данной статьи.

В силу положений п. 3-7, 16-23 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (ФСО № 4)»,



утвержденного ст. 66 ЗК РФ для установления 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 основными методом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массовой оценки.

Пункт 3 ст. 66 ЗК РФ предусматривает, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Рыночная стоимость 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, установленного 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.

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 абз. 1, 2 названной нормы 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. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

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 ст. 24.18). 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).

В силу положений ст. 24.19 названного Федерального закона для вновь образованных земельных участков, а также для земельных участков в



отношении которого в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об изменении качественных или количественных характеристик, влекущим за собой изменение их кадастровой стоимости, датой определения кадастровой стоимости является дата внесения сведений о них в государственной кадастр недвижимости.

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 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 (абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Судом установлено, что Усольцева А.Ю. является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:03:0000000:9742, площадью 942 560 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для разработки песчаного карьера, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, сельское поселение Воронинское, д. Ватолино.

Судом также установлено, что в 2013 году на территории Московской области была проведена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов результаты которой были утверждены распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27 ноября 2013 года № 566-РМ. Кадастровая стоимость объектов оценки при проведении государственной кадастровой оценки определялась по состоянию на 1 января 2013 года – дату формирования перечня объектов, подлежащих оценке.

Как следует из материалов дела, спорный земельный участок образован 1 июля 2014 года и на момент образования имел категорию – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного назначения. Решением Клинского городского суда Московской области от 12 декабря 2014 года, вступившим в законную силу 20 января 2015 года, исправлены кадастровые ошибки и внесены изменения в описание земельного участка с кадастровым номером 50:03:0000000:9742 с указанием, что данный земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для разработки песчаного карьера.

Указанные обстоятельства подтверждаются копиями свидетельств о регистрации права, копией кадастрового паспорта на земельный участок и копий решения Клинского городского суда Московской области от 12 декабря 2014 года (л.д.100, 183, 185-188).

После внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о категории и разрешенном использовании спорного



земельного участка его кадастровая стоимость была пересчитана органом кадастрового учета исходя из удельных показателей, утвержденных указанным Распоряжением Минэкологии Московской области от 27 ноября 2013 года № 566-РМ. Как следует из кадастровой справки, кадастровая стоимость земельного участка определена по состоянию на 30 января 2015 года и составляет 178 775 355, 20 рублей (л.д. 142).

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.

Из материалов дела также следует, что датой обращения Усольцевой А.Ю. в Московский областной суд является – 29 декабря 2015 года (л.д.3).

В подтверждение действительной рыночной стоимости земельного участка административным истцом представлен отчет об оценке № Р - 1309/15, составленный 23 октября 2015 года оценщиком ООО «ИОЛА. Объективная оценка» Беловым И.В., в соответствии с которым рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:03:0000000:9742 составляет 123 475 360 рублей (л.д. 10 - 109).

Соответствие подготовленного оценщиком отчета 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, а также определенная в отчете рыночная стоимость земельного участка подтверждены положительным экспертным заключением Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», членом которого является оценщик (л.д. 110-129).

В судебном заседании, допрошенный в качестве свидетеля оценщик Белов И.В., поддержал выводы своего отчета.

Суд, исследовав представленный отчет, допросив оценщика Белова И.В., также приходит к выводу о соответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности и обоснованности выводов оценщика о величине рыночной стоимости. Отчет подготовлен лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования и содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного участка.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.



Замечания Министерства имущественных отношений Московской области по поводу несоответствия отчета об оценке законодательству об оценочной деятельности носят субъективный характер и в ходе допроса в качестве свидетеля оценщика Белова И.В. были им обоснованно отклонены с убедительной аргументацией своих доводов. Предусмотренных ст. 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для назначения экспертизы (о чем просил представитель Министерства имущественных отношений Московской области) суд не усматривает.

Довод представителя Министерства имущественных отношений Московской области об отсутствии корректировки на разницу в направлении между объектом оценки и объектами-аналогами в рамках расчета сравнительным подходом, является необоснованным, поскольку как правильно отмечено в отчете об оценке, для земельных участков с видом разрешенного использования – для разработки песчаных карьеров, основной составляющей такого ценообразующего фактора как местоположение является только удаленность от МКАД, на что оценщиком корректировка введена. Как пояснил в судебном заседании оценщик, со ссылкой на соответствующий источник, престижность направления для песчаных карьеров значения не имеет, в связи с чем корректировка на направление им не вводилась (л.д.189).

Довод представителя Министерства имущественных отношений Московской области о невозможности расчета оценщиком корректировки на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами в рамках расчета сравнительным подходом по данным исследования рынка земельных участков в г. Балаково Саратовской области по состоянию на 2005 год, суд также находит необоснованным. Как усматривается из отчета об оценке и пояснений оценщика Белова И.В. в судебном заседании, для расчета корректировки на площадь земельных участков он воспользовался публикацией А.Д. Власова «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях» (журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). Из выдержки из данной статьи, представленной оценщиком, следует, что автор статьи на основании эмпирических данных рынка, экспертных данных и принятых субъектами Российской Федерации положений о плате за землю получил модель влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость, которая применима для всех субъектов Российской Федерации (л.д.190). Доказательств того, что зависимость рыночной стоимости земельного участка от его площади в Московской области иная и указанная модель в данном субъекте Российской Федерации неприменима, представителем Министерства не представлено. В этой связи суд отмечает, что указанная публикация А.Д. Власова широко используется оценщиками, а также судебными экспертами для расчета корректировок на площадь земельных участков при применении сравнительного подхода к оценке.



Несостоятельным является довод представителя Министерства имущественных отношений Московской области о том, что расчет рыночной стоимости спорного земельного участка в рамках доходного подхода осуществлен оценщиком без учета НДС. Как следует из текста отчета и пояснений оценщика, результат, полученный при расчете таким подходом в окончательной расчете не был использован оценщиком и при согласовании результатов ему был присвоен вес 0% (л.д.86, 190).

Таким образом, нарушений законодательства об оценочной деятельности, которые могли бы повлиять на величину рыночной стоимости при составлении отчета об оценке, судом не установлено.

Данных об иной рыночной стоимости спорного земельного участка, которые действительно могли бы поставить под сомнение достоверность отчета об оценке № Р-1309/15 от 23 октября 2015 года, лицами, участвующими в деле, суду не представлено.

Учитывая изложенное, требования Усольцевой А.Ю. подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. 178 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### р е ш и л:

административное исковое заявление Усольцевой Анны Юрьевны об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 29 декабря 2015 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:03:0000000:9742, общей площадью 942 560 кв.м., категория земель - категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для разработки песчаного карьера, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, сельское поселение Воронинское, д. Ватолино, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 30 января 2015 года в размере 123 457 360 (сто двадцать три миллиона четыреста семьдесят пять миллионов триста шестьдесят) рублей.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в апелляционную инстанцию Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Власова М.Г.

КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЬЯ  
СЕКРЕТАРЬ

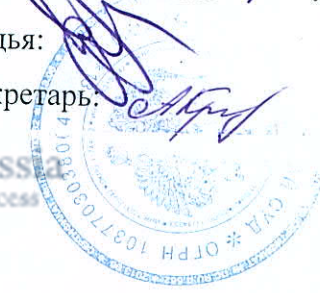
Решение суда вступило в законную силу  
14 сентября 2016 года



Итого пронумеровано,  
скреплено печатью 7 лл

Судья:

Секретарь:



4202 2014  
14.08.2014