

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

03 августа 2016 г.

Howard Russia
Trust-Honesty-SuccessHoward Russia
Trust-Honesty-Success
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 Сорока Валентина Владимировича и Кобзарев
Олега Александровича об установлении кадастровой стоимости земельных
участков в соответствии с их рыночной стоимостью,

у с т а н о в и л :

Сорока Валентин Владимирович и Кобзарев Олег Александрович 29
декабря 2015 года обратились в Московский областной суд с
административным исковым заявлением об установлении кадастровой
стоимости шести земельных участков категория земель: земли населенных
пунктов, разрешенное использование: для разработки песчаного карьера, с
кадастровыми номерами 50:03:0030280:329, 50:03:0030280:352,
50:03:0030280:353, 50:03:0030280:356, 50:03:0030280:354, 50:03:0030280:357,
расположенных по адресу: Московская область, Клинский район, с/п.
Воронинское, д. Непейцино.

В обоснование требований истцы ссылаются на то, что кадастровая
стоимость участков значительно превышает их рыночную стоимость, что
нарушает права на уплату справедливо установленных налогов.

Истцы просят установить кадастровую стоимость участков в размере
их рыночной стоимости, определенной на дату кадастровой оценке - 30
января 2015 года. В обоснование требований представили отчет №Р-1613/15
от 16 ноября 2015г. об оценке рыночной стоимости участка, подготовленный
оценщиком ООО «ИЮЛА» подтвержденный положительным экспертным
заключением о соответствии отчета требованиям законодательства
Российской Федерации об оценочной деятельности.

В судебном заседании представители административных истцов
настаивали на удовлетворении требований и установлении кадастровой
стоимости участков в размере рыночной стоимости определенной в отчете
об оценке подготовленным оценщиком ООО «ИЮЛА».

Представитель Министерства имущественных отношений Московской
области указал, что Министерство не оспаривает право заявителя на

Howard Russia
Trust-Honesty-SuccessHoward Russia
Trust-Honesty-SuccessHoward Russia
Trust-Honesty-Success

2/2

установление кадастровой стоимости принадлежащих истцам участков в размере равном рыночной стоимости, и не возражал против применения установленной судебным экспертом рыночной стоимости в качестве кадастровой. Полагал, что стоимость определенная оценщиком ООО «ИЮЛА» 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, администрация Клинского муниципального района МО 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, 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

215
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 Сорока В.В. является собственником четырех земельных участков с кадастровыми номерами 50:03:0030280:329, 50:03:0030280:352, 50:03:0030280:353, 50:03:0030280:356, , расположенных по адресу: Московская область, Клинский район, с.п. Воронинское, д. Непейцино.

Кобзареву О.А. на праве собственности принадлежат два земельных участка с кадастровым номером 50:03:0030280:354 и 50:03:0030280:357, расположенные по выше указанному адресу.

По данным кадастровых паспортов категория земель участков : земли населенных пунктов, разрешенное использование: для разработки песчаного карьера.

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.

Согласно справок о кадастровой стоимости объектов недвижимости оспариваемая кадастровая стоимость участков определена по состоянию на 30 января 2015 года.

Административные истцы полагая, что кадастровая стоимость принадлежащих им участков необоснованно завышена, чем затронуты права по несению налогового бремени в справедливом размере. С целью установления рыночной стоимости участков обратился в ООО «ИЮЛА» где оценщиком был подготовлен отчет №Р1613/15 об определении рыночной стоимости объектов оценки.

По итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке, по мнению НПСО «Деловой Союз Оценщиков» 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.

МЧ

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.

20

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 (л.д.248),

216
согласно которым при исследовании отчета об определении рыночной стоимости участков истцов представленного в качестве доказательства выявлены нарушения норм действующего законодательства об оценочной деятельности, что повлекло недостоверно определенной рыночной стоимости.

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 №19/05/2016 от 24мая 2016 года эксперт пришел к выводу, что оценщиком ООО «ИОЛА» Голиковой Е.А. при составлении отчета об оценке №Р-1613/15 от 16 ноября 2015 года допущено нарушение требований федеральных стандартов об оценке, а именно допущены ошибки при расчете корректировки на удаленность от МКАД, в качестве наиболее эффективного использования участков оценщик определяет их использование в соответствии с текущим видом разрешенного использования (для разработке песчаных карьеров) однако, в рамках доходного подхода производит расчет для предполагаемого использования путем застройки земельных участков объектами производственно-складского назначения, что вводит в заблуждение пользователей отчета и нарушает п. 5 ФСО №3. Эксперт определил рыночную стоимость по состоянию на 30 января 2015 года объектов оценки, а именно: участка с кадастровым номером 50:03:0030280:329, в размере 24 203 988 рублей; с кадастровым номером 50:03:0030280:356 в размере 75 392 157 рублей; с кадастровым номером 50:03:0030280:353, в размере 98 068 922 рублей; с кадастровым номером 50:03:0030280:352, в размере 109 214 310 рублей; с кадастровым номером 50:03:0030280:357, в размере 94 621 369 рублей; с кадастровым номером 50:03:0030280:354, в размере 102 414 970 рублей.

Представители истцов, не согласившись с результатами судебной экспертизы, представили возражения (том 2), полагали, что имеются основания для назначений повторной судебной экспертизы.

В судебном заседании судом допрошен эксперт Бушков А.Ю., который полностью поддержал экспертное заключение, пояснил, что объекты оценки имеют не однозначный вид использования. Для расчета корректировки на удаленность от МКАД были проанализированы цены на песок на карьерах на условиях самовывоза и установлено, что чем ближе карьер расположен к г. Москва тем выше стоимость песка, что влияет на стоимость самого карьера, расчет произведен пропорционально удорожанию стоимости

217

продукции для конечного потребителя вследствие дополнительных затрат на логистику. Одним из наиболее близких и сопоставимых карьеров для расчета корректировки экспертом принят Богаевский карьер, взята средняя стоимость продукции карьера. Стоимость доставки определена на основании тарифов на доставку, действовавших на дату оценки. Применение объектов аналогов после даты оценки с последующей корректировкой экспертам не запрещено.

Учитывая замечания представителей административных истцов, экспертом по результатам допроса представлено дополнение, к экспертному заключению содержащее более расширенные сведения о расчете корректировки на удаленность от МКАД, скриншоты удаленности объектов аналогов от МКАД. При этом итоговая величина рыночной стоимости объектов аналогов не изменилась.

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 мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Указанное выше заключение эксперта соответствует требованиям, предъявляемым к 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. №19/05/2016 от 24 мая 2016 года с учетом дополнения №36/07/2016 от 14 июля 2016 года надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость шести участков истцов.

Доводы, изложенные в замечаниях представителями административных истцов, 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 части доводов о применении экспертом объекта аналога после даты оценки, суд учитывает, что информационном письме ФБУ «Российского Федерального центра судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ» разъяснено о возможности в условиях отсутствия информации об объектах аналогах, экспанируемых на дату оценки применения экспертами при производстве экспертиз по делам об оспаривании кадастровой стоимости участков объектов аналогов на дату проведения исследований с последующей корректировкой на указанную ретроспективную дату.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, 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 03 апреля 2015 года.

Оснований для удовлетворения заявленного представителями административных истцов 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.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что установленная в отчете №Р16-13/15 об оценке подготовленном оценщиком ООО «ИОЛА» рыночная стоимость участков не является достоверной и не может быть принята судом в качестве новой кадастровой стоимости участка.

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 котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой

219
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 № 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 населенных пунктов 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 30 января 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,

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление Сорока Валентина Владимировича и Кобзарев Олега Александровича об установлении кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с их рыночной стоимостью поданное в Московский областной суд 28 января 2016г – удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка категория земель: земли населенных пунктов разрешенное использование: для

JW

разработки песчаного карьера, площадью 118 647 кв.м. с кадастровым номером 50:03:0030280:329, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, с.п. Воронинское, д. Непейцино по состоянию на 30 января 2015 года в размере 24 203 988 рублей;

земельного участка категория земель: земли населенных пунктов разрешенное использование: для разработки песчаного карьера, площадью 411 979 кв.м. с кадастровым номером 50:03:0030280:356, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, с.п. Воронинское, д. Непейцино по состоянию на 30 января 2015 года в размере 75 392 157 рублей;

земельного участка категория земель: земли населенных пунктов разрешенное использование: для разработки песчаного карьера, площадью 550 949 кв.м. с кадастровым номером 50:03:0030280:353, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, с.п. Воронинское, д. Непейцино по состоянию на 30 января 2015 года в размере 98 068 922 рублей;

земельного участка категория земель: земли населенных пунктов разрешенное использование: для разработки песчаного карьера, площадью 617 030 кв.м. с кадастровым номером 50:03:0030280:352, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, с.п. Воронинское, д. Непейцино по состоянию на 30 января 2015 года в размере 109 214 310 рублей;

земельного участка категория земель: земли населенных пунктов разрешенное использование: для разработки песчаного карьера, площадью 528 611 кв.м. с кадастровым номером 50:03:0030280:357, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, с.п. Воронинское, д. Непейцино по состоянию на 30 января 2015 года в размере 94 621 369 рублей;

земельного участка категория земель: земли населенных пунктов разрешенное использование: для разработки песчаного карьера, площадью 575 365 кв.м. с кадастровым номером 50:03:0030280:354, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, с.п. Воронинское, д. Непейцино по состоянию на 30 января 2015 года в размере 102 414 970 рублей.

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

Требования об установлении кадастровой стоимости земельных

22

участков в размере рыночной стоимости определенной в отчете об оценке №Р-1613/15 от 16 ноября 2015г. подготовленном оценщиком ООО «ИОЛА» Голиковой Е.А. – оставить без удовлетворения.

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

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ



Решение суда вступило в законную силу
12 сентября 2016 года
Судья
Секретарь



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

Howard Russia
Trust-Honesty-Success

Итого пронумеровано,
скреплено печатью 11 листов

Судья: 
Секретарь: 

