

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

29 января 2016 года

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Власовой М.Г.,  
при секретаре Железном А.К.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3 –  
2/16 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной  
ответственностью «ЯрдИнвест» об установлении кадастровой стоимости  
земельного участка равной его рыночной стоимости

**у с т а н о в и л:**

Общество с ограниченной ответственностью «ЯрдИнвест» (далее –  
ООО «ЯрдИнвест») обратилось в Московский областной суд с  
административным исковым заявлением об оспаривании результатов  
определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве  
собственности земельного участка, расположенного в городе Котельники  
Московской области.

Обосновывая свои требования, административный истец указывает, что  
установленная в результате государственной кадастровой оценки  
кадастровая стоимость названного земельного участка значительно  
превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение налогового  
бремена и нарушает его (истца) права плательщика земельного налога  
исчисляемого из кадастровой стоимости земельного участка.

Административный истец, просил суд установить кадастровую  
стоимость принадлежащего ему земельного участка равной его рыночной  
стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке по  
состоянию на 1 января 2013 года (дату кадастровой оценки).

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием  
представителем Министерства имущественных отношений Московской  
области достоверности величины рыночной стоимости спорного земельного  
участка, определенной в отчете об оценке, судом дважды назначалась  
экспертиза (в том числе повторная) для определения действительной  
рыночной стоимости данного участка (т. 1 л.д. 251-253, т. 2 л.д. 139-141).

После проведения повторной экспертизы представитель  
административного истца Горбачев Н.Н. в судебном заседании уточнил  
требования своего доверителя, просит суд установить кадастровую  
стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:0027,  
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –  
для жилищного строительства, расположенного по адресу: Московская  
область, г. Котельники, уч. 4/1 (напротив ул. Новая) равной его рыночной

стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года по результатам повторной экспертизы в размере 278 694 202 рубля.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области - Левина М.Е. в судебном заседании полагала рыночную стоимость земельного участка, определенную по результатам повторной экспертизы достоверной, не возражала против удовлетворения уточненных требований административного истца.

Представитель заинтересованного лица - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области - Ластовская М.Е. не высказала своей позиции по существу спора, оставив его разрешение 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 представителя административного истца, административного ответчика и заинтересованного лица, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

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, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В соответствии с п. 1 ст. 388 НК РФ организации, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

Согласно п. 2 ст. 66 ЗК РФ 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, 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 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 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, 37 названной нормы результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. При этом результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в суде только в случае отклонения комиссией соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Учитывая порядок определения налоговой базы земельного налога, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности юридического лица - собственника данного земельного участка.

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 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 ООО «ЯрдИнвест» является собственником земельного участка, с вышеназванной категорией, видом разрешенного использования, кадастровым номером, расположенного в городе Котельники Московской области по вышеуказанному адресу, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 10).

Судом также установлено, что распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27 ноября 2013 года № 56-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области» была определена, в том числе, кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка. Кадастровая стоимость при проведении государственной кадастровой оценки определялась по состоянию на 1 января 2013 года – дату формирования перечня объектов, подлежащих оценке.

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.

Как усматривается из кадастровой справки, кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка составляет 434 670 902,74 рублей (т. 1 л.д. 19).

Перед обращением в суд данная кадастровая стоимость предварительно была оспорена административным истцом в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (дата обращения в Комиссию – 13 октября 2014 года) (т. 1 л. д. 115-116).

Согласно заключению 089-12-2015 от 25 декабря 2015 года эксперта ГБУ г. Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации Бушкова А.Ю., которому судом было поручено проведение повторной экспертизы по определению действительной рыночной стоимости спорного земельного участка, его рыночная стоимость определена в размере 278 694 202 рубля (т. 2 л.д. 147-223)

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 1 января 2013 года в данном заключении эксперта Бушкова А.Ю.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, имеющим достаточный профессиональный стаж, квалификацию для данной деятельности и ученую степень кандидата экономических наук, 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, в связи с чем оснований сомневаться в выводах эксперта у суда не имеется.

Выводы эксперта лицами, участвующими в деле, не оспариваются. Учитывая изложенное, требования административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости в размере, определенном в указанном экспертном заключении, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**р е ш и л:**

административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «ЯрдИнвест» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:0027, общей площадью 45 523 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, уч. 4/1 (напротив ул. Новая) равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года в размере 278 694 202 (двести семьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи двести два) рубля.

Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного земельного участка, включая дату подачи Акционерного общества «Московский вертолетный завод им. М.Л. Миля» заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области – 13 октября 2014 года.

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

Судья

Власова М.Г.

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
КОПИЯ  
СУДЬИ  
СЕКРЕТАРЬ

РЕШЕНИЕ СУДА  
ВСТУПИЛО В ЗАКОН  
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
01.05.2016  
Судья  
Секретарь

Итого пронумеровано,

скреплено

печатью

Судья:  
Секретарь:

С.И. Шестаков

