

108

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 января 2017 года

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 №3а –
6/2017 по административному исковому заявлению Садоводческого
сельскохозяйственного потребительского кооператива «КАРИНСКОЕ» об
установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их
рыночной стоимости

у с т а н о в и л :

Садоводческий сельскохозяйственный потребительский кооператив
«КАРИНСКОЕ» (далее - ССПК «КАРИНСКОЕ») обратился в Московский
областной суд с административным исковым заявлением об установлении
кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности 11-ти
земельных участков, расположенных в Одинцовском районе Московской
области, равной их рыночной стоимости.

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

Административный истец просил суд установить кадастровую
стоимость принадлежащих ему земельных участков равной их рыночной
стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке по
состоянию на дату государственной кадастровой оценки.

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием
представителем административного ответчика - Министерства
имущественных отношений Московской области достоверности величины
рыночной стоимости земельных участков, определенной в отчете об оценке,
судом была назначена экспертиза для проверки представленного
административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости спорных
земельных участков на соответствие требованиям законодательства
Российской Федерации об оценочной деятельности и определения, в случае
такого несоответствия, действительной рыночной стоимости данных
земельных участков и повторная судебная экспертиза для определения
действительной рыночной стоимости спорных земельных участков (т. 1 л.д.
378-381, т. 2 л.д. 253-256).

По результатам повторной судебной экспертизы рыночная стоимость спорных земельных участков была определена в ином размере, отличном от размера определенного в отчете об оценке.

В судебном заседании представитель административного истца Борзов А.В. уточнил требования своего доверителя - просит суд установить кадастровую стоимость спорных земельных равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года по результатам повторной судебной экспертизы а именно:

- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:2, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:3, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:4, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:5, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:6, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:7, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:8, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:9, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080424:103, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080424:104, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080424:105, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 рублей.

Представитель административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области – Парамзин А.В. в судебном заседании не возражал против установления кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости определенной по результатам повторной судебной экспертизы, полагая данную стоимость экономически обоснованной.

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

При таких обстоятельствах, суд, на основании ст. 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело при имеющейся явке.

Суд, выслушав представителя административного истца, административного ответчика, 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.

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

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 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 в государственный кадастр недвижимости, 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» (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ).

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 Единый государственный реестр 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Судом установлено, что ССПК «КАРИНСКОЕ» является собственником 11-ти земельных участков с вышеперечисленными кадастровыми номерами и площадью, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для дачного строительства, местоположение – Московская область, Одинцовский район, с/п Ершовское, в районе д. Сергиево, что подтверждается копиями свидетельств о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 54-64).

Судом также установлено, что Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 ноября 2013 года № 564-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, а также земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (строительства) на территории Московской области» была утверждена, в том числе, кадастровая стоимость принадлежащих административному истцу земельных участков, что подтверждается приложенными к административному исковому заявлению кадастровыми справками (т. 1 л.д. 65-75).

Кадастровая стоимость земельных участков указанным распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области была определена по состоянию на 1 января 2013 года (дату формирования перечня земельных участков, подлежащих кадастровой 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.

Кадастровая стоимость спорных земельных участков составляет 39141996 рублей, что подтверждается приложенными к административному исковому заявлению кадастровыми справками (т. 1 л.д. 65-75).

Перед обращением в суд данная кадастровая стоимость 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 – 14 декабря 2015 года). Решением данной Комиссии от 25 декабря 2015 года заявление ССПК «КАРИНСКОЕ» о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков было отклонено (т. 1 л.д. 276-278). Таким образом, обязательный досудебный порядок разрешения спора административным истцом соблюден.

Согласно заключению эксперта №СЭ-214/2016 от 23 декабря 2016 года эксперта ООО «ИЮЛА. Объективная оценка» Белова И.В., которому судом было поручено проведение повторной экспертизы по определению действительной рыночной стоимости спорных земельных участков, рыночная стоимость земельных участков определена по состоянию на 1 января 2013 года в размерах, указанных в уточненных требованиях административного истца (т.3 л.д. 5-83).

Исследовав данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ч. 1-3 ст. 82 КАС РФ. Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, выводы, сделанные по результатам исследования и ответ на поставленные судом вопросы.

Суд, оценив названное экспертное заключение в совокупности с другими доказательствами по делу, приходит к выводу о том, что оснований не доверять заключению эксперта у суда не имеется. Эксперт Белов И.В. предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности, что подтверждается соответствующими документами.

Выводы эксперта лицами, участвующими в деле, не оспариваются.

Исходя из изложенного, требования Садоводческого сельскохозяйственного потребительского кооператива «КАРИНСКОЕ» об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему земельных участков равной их рыночной стоимости в размерах, определенных 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 Садоводческого сельскохозяйственного потребительского кооператива «КАРИНСКОЕ» об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость 11-ти земельных участков, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства, адрес (местонахождение) объектов: Московская область, Одинцовский район, с/п Ершовское, в районе д. Сергиево, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года:

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:2, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:3, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:4, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:5, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:6, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:7, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:8, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080805:9, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080424:103, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080424:104, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей;

-земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080424:105, общей площадью 17400 кв.м. в размере 26582798 (двадцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят две тысяч семьсот девяносто восемь) рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данных земельных участков, включая дату подачи Садоводческим сельскохозяйственным потребительским кооперативом «КАРИНСКОЕ» заявления о пересмотре их кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области – 14 декабря 2015 года.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 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

Власова М.Г.




Решение суда
Власова М.Г.
Судья
Секретарь





Итого пронумеровано,

закреплено печатью * листов

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


Howard Russia
Trust-Honesty-Success


Howard Russia
Trust-Honesty-Success


Howard Russia
Trust-Honesty-Success

