



**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Дело №3а-1596/2020

3 декабря 2020 года

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Палагиной А.А.,  
при ведении протокола секретарем Романовым Я.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
№3а-1596/2020 по административному исковому заявлению  
Акционерного общества «Компания «Экострой» об установлении  
кадастровой стоимости земельных участков в размере равном их  
рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

АО «Компания «Экострой» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости. Просило установить кадастровую стоимость трех земельных участков, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 года.

В судебном заседании представитель административного истца Шайдаева К.С. в соответствии со статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) заявленные административные требования уточнила, просила определить рыночную стоимость объектов недвижимости в размере, определенном судебной оценочной экспертизой.

Представитель административного ответчика Министерства имущественных отношений Московской области в судебном заседании не участвовал, просил дело рассмотреть в его отсутствие, представил письменные пояснения, в которых против выводов эксперта не возражал, оставил решение на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в судебное заседание не явился, направил в суд ходатайство, в котором согласился с заключением судебной оценочной экспертизы, просил дело рассмотреть в его отсутствие.

Иные лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о дате и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, рассмотрел дело в

отсутствии неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела.

Выслушав представителя административного истца, исследовав материалы дела, дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии с положениями ч.1 ст. 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Согласно пункту 3 статьи 66 названного закона в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Судом установлено, что АО «Компания «Экострой» на праве собственности принадлежат:

земельный участок с кадастровым номером 50:10:0080202:1900, площадью 80 683 +/- 99 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения коттеджной застройки, зоны отдыха и благоустройства, расположенного по адресу: Московская область, город Химки, мкр.Новогорск;

162

земельный участок с кадастровым номером 50:10:0080202:215, площадью 5557 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения коттеджной застройки, зоны отдыха и благоустройства, расположенного по адресу: Московская область, город Химки, мкр.Новогорск;

земельный участок с кадастровым номером 50:10:0080202:328, площадью 8858 +/- 33 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения коттеджной застройки, зоны отдыха и благоустройства, расположенного по адресу: Московская область, город Химки, мкр.Новогорск.

Указанные сведения подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

В соответствии со ст. 373 НК РФ истец является плательщиком налога на имущество организаций. Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка затрагивают права и обязанности административного истца как плательщика налога на имущества.

В соответствии с п. 2 ст.375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода.

Согласно разъяснениям п.6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Таким образом, административный истец, являясь собственником объекта недвижимости, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере действительной рыночной стоимости.

В соответствии с ч.1 ст. 245 КАС РФ, обращение в суд с данными исковыми требованиями являются законными и обоснованными.

В силу ст. 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений

об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Юридически значимым обстоятельством для разрешения данного спора является установление величины рыночной стоимости объектов недвижимости состоянию на 01 января 2018 года. При этом, в соответствии с ч.1 1 ст. 62, ч.5 ст. 247 КАС РФ обязанность доказывания наличия оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

В обоснование заявленного требования административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости №2020-0050, составленный оценщиком АНО «УГМ-С». В соответствии с указанным отчетом, стоимость спорных земельных участков по состоянию на 1 января 2018 года составляет:

земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080202:1900 – 311 355 697 рублей;

земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080202:215 – 25 873 392 рубля;

земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080202:328 – 43 404 200 рублей.

Определением Московского областного суда от 21 сентября 2020 года была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту Некоммерческому партнерству Судебных экспертов и оценщиков «Союз» Шовкун Игорю Вадимовичу.

С выводами, содержащимися в экспертном заключении, согласились административный истец и представители административного ответчика и заинтересованного лица.

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Согласно пункту 3 статьи 66 названного закона в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии с частями 1 и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (часть 2 статьи 58 КАС РФ).

Согласно статье 41 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2,3, 4,6 - 8,16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 8 названного Федерального закона эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования. Экспертное заключение содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной

деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и авторских монографических работ.

Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В заключении эксперта, по мнению суда, содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объекту оценки.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объекта экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная судебной оценочной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на дату ее определения.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Соглашаясь с заключением судебной оценочной экспертизы, суд исходит из анализа рынка, приведенного в экспертном заключении.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, которая ниже его кадастровой стоимости, а также с учетом п.3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость объекта недвижимости, принадлежащего административному истцу на праве собственности, на дату установления его кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

Исходя из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в связи с изменением на основании судебного акта кадастровой стоимости объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, для целей внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости датой обращения

административного истца с заявлением об установлении кадастровой стоимости 28 августа 2020 года.

При таких обстоятельствах, иск подлежит удовлетворению. Руководствуясь статьями 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

### Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление Акционерного общества «Компания «Экострой» об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере равном их рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 28 августа 2020 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080202:1900, площадью 80 683 +/- 99 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения коттеджной застройки, зоны отдыха и благоустройства, расположенного по адресу: Московская область, город Химки, мкр.Новогорск, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 316 547 000 (триста шестнадцать миллионов пятьсот сорок семь тысяч) рублей;

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080202:215, площадью 5557 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения коттеджной застройки, зоны отдыха и благоустройства, расположенного по адресу: Московская область, город Химки, мкр.Новогорск, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 41 749 000 (сорок один миллион семьсот сорок девять тысяч) рублей;

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080202:328, площадью 8858 +/- 33 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения коттеджной застройки, зоны отдыха и благоустройства, расположенного по адресу: Московская область, город Химки, мкр.Новогорск, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 67 126 000 (шестьдесят семь миллионов сто двадцать шесть тысяч) рублей.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.


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

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

Судья

А.А. Палагина

Мотивированное решение изготовлено 16 декабря 2020 года.

  
 КОПИЯ ВЕРНА  
 Подпись судьи  
 Уполномоченный работник аппарата  
 Федерального суда общей юрисдикции  
*Степанович М.И.*  
 (Ф.И.О., подпись)  
 « 05 » 02 2021 г.

  
 Судебный акт вступил в законную силу  
 « 19 » 01 2021 г.  
 Уполномоченный работник аппарата  
 Федерального суда общей юрисдикции  
*Степанович М.И.*  
 (Ф.И.О., подпись)





