Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 сентября 2016 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-365/2016 по административному исковому заявлению Серёгина Владимира Александровича об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости

у с т а н о в и л:

Серёгин В.А. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности 59-ти земельных участков, расположенных в Истринском районе Московской области, равной их рыночной стоимости.

В обоснование своих требований 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 бремени и, соответственно, нарушает его (истца) права плательщика земельного налога исчисляемого из кадастровой стоимости земельных участков.

Серёгин В.А. просил суд установить кадастровую стоимость принадлежащих ему земельных участков равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на даты кадастровой оценки в представленном отчете об оценке (т. 1 л.д. 3-22).

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием административным ответчиком - Министерством имущественных отношений Московской области, достоверности величины рыночной стоимости земельного участка, определенной в отчете об оценке, судом была назначена оценочная экспертиза для определения его действительной рыночной стоимости (т. 4 л.д. 139-143).

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

В судебное заседание административный истец Серёгин В.А. не явился, о времени и месте его проведения извещен. Ранее истец, через своего представителя, уточнил заявленные требования (т. 4 л.д. 224-229), просит суд

установить кадастровую стоимость принадлежащих ему земельных участ равной их рыночной стоимости, определенной на даты кадастровой оце по результатам судебной оценочной экспертизы, а именно:

№ п.п.	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость земельного уча руб. НДС не облагается
1.	800	50:08:0040434:168	1 222 994
2.	800	50:08:0040434:169	1 222 994
3.	800	50:08:0040434:170	1 222 994
4.	799	50:08:0040434:171	1 221 466
5.	637	50:08:0040434:172	973 809
6.	636	50:08:0040434:173	972 281
7.	798	50:08:0040434:174	1 219 937
8.	642	50:08:0040434:175	981 453
9.	800	50:08:0040434:176	1 222 994
10.	800	50:08:0040434:177	1 222 994
11.	2 000	50:08:0040434:178	2 992 061
12.	795	50:08:0040434:179	1 215 351
13.	682	50:08:0040434:180	1 042 603
14.	487	50:08:0040434:181	744 498
15.	624	50:08:0040434:182	953 936
16.	637	50:08:0040434:183	973 809
17.	686	50:08:0040434:184	1 048 718
18.	2 755	50:08:0040434:185	4 121 564
19.	800	50:08:0040434:186	1 222 994
20.	100	50:08:0040434:187	152 874
21.	947	50:08:0040434:188	1 447 720
22.	272	50:08:0040434:189	415 818
23.	701	50:08:0040434:190	1 071 649
24.	187	50:08:0040434:193	297 603
25.	770	50:08:0040434:194	1 225 426
26.	6 185	50:08:0040434:195	8 082 295
27.	790	50:08:0040434:196	1 257 255
28.	789	50:08:0040434:197	1 255 663
29.	788	50:08:0040434:198	1 254 072
30.	1 304	50:08:0040434:199	2 075 266
31.	1 301	50:08:0040434:200	2 070 492
32.	545	50:08:0040434:201	867 347
33.	610	50:08:0040434:202	970 792
34.	695	50:08:0040434:203	1 106 066
35.	653	50:08:0040434:204	1 039 225
36.	793	50:08:0040434:205	1 262 029
37.	830	50:08:0040434:206	1 320 913
38.	759	50:08:0040434:207	1 207 919
39.	775	50:08:0040434:208	1 233 383
40.	827	50:08:0040434:209	1 316 139
41.	846	50:08:0040434:210	1 346 377
42.	865	50:08:0040434:211	1 376 614
43.	882	50:08:0040434:212	1 403 669
44.	873	50:08:0040434:213	1 389 346
45.	845	50:08:0040434:214	1 344 785
46.	532	50:08:0040434:215	846 658
47.	617	50:08:0040434:216	981 932
48.	684	50:08:0040434:217	1 088 560
49.	874	50:08:0040434:218	1 390 938
50.	875	50:08:0040434:219	1 392 529

51.	874	50:08:0040434:220	1 390 938
52.	841	50:08:0040434:221	1 338 419
53.	841	50:08:0040434:222	1 338 419
54.	841	50:08:0040434:223	1 338 419
55.	407	50:08:0040434:224	647 725
56.	574	50:08:0040434:225	913 499
57.	832	50:08:0040434:226	1 324 096
58.	821	50:08:0040434:227	1 306 590
59.	811	50:08:0040434:228	1 290 675

Представитель административного истца – Борзов А.В. в судебном заседании поддержал уточненные требования своего доверителя.

Представители административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области – Нестеров Д.В. и Левина М.Е. в судебном заседании оставили разрешение спора на усмотрение суда. Вместе с тем ранее, представитель Левина М.Е. приобщила к материалам дела письменные объяснения, содержащие замечания относительно методологии проведенной экспертизы – необоснованное, по мнению данного представителя, применение (неприменение) экспертом отдельных корректировок к объектам-аналогам при использовании им сравнительного подхода к оценке земельных участков (т. 4 л.д. 231-232).

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 считает возможным, на основании ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело при имеющейся явке.

Суд, выслушав объяснения представителей сторон, допросив эксперта, исследовав материалы дела, полагает уточненное административное исковое заявление Серёгина В.А. 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, 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.

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 провед государственной кадастровой оценки основным методом определе кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массов оценки.

Пункт 3 ст. 66 ЗК РФ предусматривает, что в случаях определени рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этог 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.

Учитывая порядок определения налоговой базы земельного налога, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности 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 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 государственный 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 Серёгин В.А. является собственником 59-ти земельных участков категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для дачного хозяйства, с вышеназванными кадастровыми номерами и площадью, местоположение участков установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участков, почтовый адрес ориентира: Московская область, городское поселение Снегири, д. Ленино, 163, что подтверждается копиями свидетельств о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 26-84).

Судом также установлено, что в 2013 году на территории Московской области была проведена государственная оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, а также земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (строительства), результаты которой были утверждены распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 ноября 2013 года № 564-РМ. Кадастровая стоимость объектов оценки определялись 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.

Как следует из материалов дела, спорные земельные участки были образованы после 1 января 2013 года и сведения о них внесены в государственный кадастр недвижимости 20 января 2014 года (земельные участки с кадастровыми номерами с 50:08:0040434:168 по 50:08:0040434:190) и 14 мая 2014 года (земельные участки с кадастровыми номерами с 50:08:0040434:193 по 50:08:0040434:228) (т. 4 л.д. 7-65).

При таких обстоятельствах, в силу вышеназванных положений ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации», датой определения кадастровой стоимости спорных земель участка является 20 января и 14 мая 2014 года.

Согласно представленным кадастровым справкам, кадастров стоимость земельных участков, принадлежащих Серёгину В.А., составля от 270 023 рублей до 15 678 542.05 рублей в зависимости от площади участк рубля (т. 4 л.д. 7-65).

Из материалов дела также следует, что Серёгин В.А. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков 30 декабря 2015 года (т. 1 л.д. 3).

Согласно заключению эксперта от 10 июня 2016 года Общества с ограниченной ответственностью «Максилайн» Ефремова Александра Николаевича, которому судом было поручено проведение оценочной экспертизы, рыночная стоимость спорных земельных участков по состоянию на даты кадастровой оценки составляет от 152 874 рубля до 8 082 295 рублей в зависимости от площади участка и других индивидуальных особенностей (т. 4 л.д. 153-208).

Допрошенный в судебном заседании эксперт Ефремов А.Н. поддержал выводы своего заключения.

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.

Экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, имеющим достаточный стаж и квалификацию для данной деятельности, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, 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. Оснований сомневаться в правильности или обоснованности данного экспертного заключения у суда не имеется, и суд принимает его в качестве достоверного доказательства, устанавливающего действительную рыночную стоимость спорных земельных участков.

Замечания представителя административного ответчика по поводу избранной экспертом методологии оценки нормативно не обоснованы и в ходе допроса эксперта были им отклонены с убедительной аргументацией своих доводов.

Каких-либо объективных данных, опровергающих выводы эксперта, свидетельствующих о том, что избранная им методология оценки привела к

неправильному определению рыночной стоимости земельных участков, представителями лиц, участвующих в деле, суду не представлено.

Суд, оценив названное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, приходит к выводу о том, что требования административного истца об установлении кадастровой стоимости спорных земельных участков равной их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 175 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление Серёгина Владимира Александровича об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной его рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 30 декабря 2015 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость 23-х земельных участков категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для дачного хозяйства, местоположение участков установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участков, почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, г.п. Снегири, д. Ленино, д. 163, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 10 января 2014 года, в размере:

№ п.п.	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается
1	800	50:08:0040434:168	**1 222 994**
2	800	50:08:0040434:169	**1 222 994**
3	800	50:08:0040434:170	**1 222 994**
4	799	50:08:0040434:171	**1 221 466**
5	637	50:08:0040434:172	**973 809**
6	636	50:08:0040434:173	**972 281**
7	798	50:08:0040434:174	**1 219 937**
8	642	50:08:0040434:175	**981 453**
9	800	50:08:0040434:176	**1 222 994**
10	800	50:08:0040434:177	**1 222 994**
11	2 000	50:08:0040434:178	**2 992 061**
12	795	50:08:0040434:179	**1 215 351**
13	682	50:08:0040434:180	**1 042 603**
14	487	50:08:0040434:181	**744 498**
15	624	50:08:0040434:182	**953 936**
16	637	50:08:0040434:183	**973 809**
17	686	50:08:0040434:184	**1 048 718**
18	2 755	50:08:0040434:185	**4 121 564**
19	800	50:08:0040434:186	**1 222 994**
20	100	50:08:0040434:187	**152 874**
21	947	50:08:0040434:188	**1 447 720**
22	272	50:08:0040434:189	**415 818**
23	701	50:08:0040434:190	**1 071 649**

Установить кадастровую стоимость 36-ти земельных участков, з сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – дачного хозяйства, местоположение участков установлено относител ориентира, расположенного за пределами участков, почтовый адр ориентира: Московская область, Истринский район, г.п. Снегири, д. Ленин д. 163, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 мая 2014 года, в размере:

№ п.п.	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается
1	187	50:08:0040434:193	**297 603**
2	770	50:08:0040434:194	**1 225 426**
3	6 185	50:08:0040434:195	**8 082 295**
4	790	50:08:0040434:196	**1 257 255**
5	789	50:08:0040434:197	**1 255 663**
6	788	50:08:0040434:198	**1 254 072**
7	1 304	50:08:0040434:199	**2 075 266**
8	1 301	50:08:0040434:200	**2 070 492**
9	545	50:08:0040434:201	**867 347**
10	610	50:08:0040434:202	**970 792**
11	695	50:08:0040434:203	**1 106 066**
12	653	50:08:0040434:204	**1 039 225**
13	793	50:08:0040434:205	**1 262 029**
14	830	50:08:0040434:206	**1 320 913**
15	759	50:08:0040434:207	**1 207 919**
16	775	50:08:0040434:208	**1 233 383**
17	827	50:08:0040434:209	**1 316 139**
18	846	50:08:0040434:210	**1 346 377**
19	865	50:08:0040434:211	**1 376 614**
20	882	50:08:0040434:212	**1 403 669**
21	873	50:08:0040434:213	**1 389 346**
22	845	50:08:0040434:214	**1 344 785**
23	532	50:08:0040434:215	**846 658**
24	617	50:08:0040434:216	**981 932**
25	684	50:08:0040434:217	**1 088 560**
26	874	50:08:0040434:218	**1 390 938**
27	875	50:08:0040434:219	**1 392 529**
28	874	50:08:0040434:220	**1 390 938**
29	841	50:08:0040434:221	**1 338 419**
30	841	50:08:0040434:222	**1 338 419**
31	841	50:08:0040434:223	**1 338 419**
32	407	50:08:0040434:224	**647 725**
33	574	50:08:0040434:225	**913 499**
34	832	50:08:0040434:226	**1 324 096**
35	821	50:08:0040434:227	**1 306 590**
36	811	50:08:0040434:228	**1 290 675**

Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данных земельных участков.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков, установленной решением суда, применяется 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.

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ

РЕШЕНИЕ СУДА
ВСТУПИЛО В
ЗАКОННУЮ СИЛУ 28 октября 2016 года.
Судья:
Секретарь