

123

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 декабря 2019 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Вердияна Г.В.,
при секретаре судебного заседания Сорокине Ю.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За – 660/2019 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «ЛЭНДОНЭР» об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости

у с т а н о в и л :

ООО «ЛЭНДОНЭР» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащих им на праве собственности земельных участков, расположенных в Можайском районе Московской области, равной их рыночной стоимости.

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

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

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием представителем административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости спорных земельных участков, определенной в отчете об оценке, судом дважды была назначена экспертиза (в том числе повторная) 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 спорных земельных участков.

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

В судебное заседание представитель административного истца не явился. В суд поступило уточненное административное исковое заявление, в соответствии с которым административный истец просит суд установить кадастровую стоимость спорных земельных участков равной их рыночной

стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в заключении эксперта от 21 ноября 2019 года, а именно: земельного участка с кадастровым номером 50:18:0090602:1495 в размере 114300 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:18:0090602:1498 в размере 264800 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:18:0090602:1497 в размере 42790700 рублей, земельного участка с кадастровым номером 50:18:0080426:673 в размере 2904600 рублей.

От представителя административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области в суд поступили письменные пояснения в соответствии с которыми, Министерство полагает возможным установить кадастровую стоимость спорных земельных участков равной их рыночной стоимости определенной по результатам повторной судебной экспертизы, полагая данную стоимость достоверной.

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

При таких обстоятельствах суд полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Суд, 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 юридические 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 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 ООО «ЛЭНДОНЭР» является собственником земельных участков: с кадастровым номером 50:18:0090602:1495, площадью 177 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов,

вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье, с кадастровым номером 50:18:0090602:1498, площадью 410 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье, с кадастровым номером 50:18:0090602:1497, площадью 66260 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье, с кадастровым номером 50:18:0080426:673, площадью 4153 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье (л.д. 15-26).

Судом также установлено, что распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 27 ноября 2018 года № 15ВР-1633 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки» была установлена, в том числе, кадастровая стоимость земельных участков, принадлежащих административному истцу по состоянию на 1 января 2018 года (дата формирования перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке), что подтверждается приложенными к административному исковому заявлению выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости (л.д. 11-14).

Согласно заключению эксперта № 07/11/19 от 21 ноября 2019 года ООО «Финансовый-Консалтинг» Кругляковой В.М., которому судом было поручено проведение повторной экспертизы по проверке отчета об оценке на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определению действительной рыночной стоимости спорных земельных участков, оценщиком при составлении отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков были допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины их рыночной стоимости. В соответствии с данным экспертным заключением рыночная стоимость спорных земельных участков определена по состоянию на 1 января 2018 года в размере, указанном в уточненных требованиях административного истца.

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 ответы 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 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 ООО «ЛЭНДОНЭР» об установлении кадастровой стоимости принадлежащих им земельных участков равной их рыночной стоимости в размере, определенном в указанном экспертном заключении, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

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

р е ш и л:

административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «ЛЭНДОНЭР» об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:18:0090602:1495, площадью 177 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 114300 (сто четырнадцать тысяч триста) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:18:0090602:1498, площадью 410 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 264800 (двести шестьдесят четыре тысячи восемьсот) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:18:0090602:1497, площадью 66260 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 42790700 (сорок два миллиона семьсот девяносто тысяч семьсот) рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:18:0080426:673, площадью 4153 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для гостиничного комплекса, адрес: Московская область, Можайский район, д. Заречье, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 2904600 (два миллиона девятьсот четыре тысячи шестьсот) рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного земельного участка, включая дату

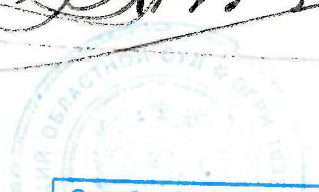
подачи ООО «ЛЭНДОНЭР» административного искового заявления о пересмотре их кадастровой стоимости в Московский областной суд – 15 апреля 2019 года.

На решение суда 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

Вердиян Г.В.


 КОПИЯ ВЕРНА
 Подпись судьи
 Уполномоченный работник аппарата
 федерального суда общей юрисдикции
Королев Р.А.
 (Ф.И.О., подпись)
 «20» *02* 2020 г.


 Судебный акт вступил в законную
 «21» 01 2020
 Уполномоченный работник аппара
 федерального суда общей юрисдикции
Тимошак М.И.
 (Ф.И.О., подпись)





Московский областной суд
пронумеровано и скреплено
печатью 6/2019 листов
подпись [Signature]



Исходный документ № 6/2019
от 20.01.2019 г.
№ 6/2019
№ 6/2019
№ 6/2019

