

КОПИЯ

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

16 октября 2019 года

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Вердияна Г.В.,  
при секретаре Сорокине Ю.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За – 606/2019 по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «Уральские минералы» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости

**у с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «Уральские минералы» (далее – ООО «НПП «Уральские минералы») обратилось в Московский областной суд с административным иском о признании недействительным кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 50:55:0010304:12, расположенного в городе Подольске Московской области, равной его рыночной стоимости.

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

Административный истец просил суд установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером равной его рыночной стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке по состоянию на дату его государственной кадастровой оценки в размере 41205011 рублей.

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием представителем административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости спорного земельного участка, определенной в отчете об оценке, судом была назначена экспертиза для проверки представленного административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, и определения, в случае такого несоответствия, действительной рыночной стоимости данного земельного участка (т.1 л.д. 209-212).

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость спорного земельного участка была определена в размере отличном от размера рыночной стоимости определенного в отчете об оценке.

Представитель административного истца – Шейкина М.М. в судебном заседании поддержала заявленные требования своего доверителя. Просила суд установить кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в представленном отчете об оценке, в размере 41205011 рублей. Рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, определенную в заключении эксперта представитель полагала недостоверной ввиду допущенных экспертом нарушений требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, а именно: 1) величина корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций определен некорректно; 2) объект аналог №1 является застроенным, отсутствует корректировка по данному фактору; 3) в рамках применения доходного подхода к оценке экспертом определены необоснованные параметры застройки земельного участка; 4) некорректно определена арендно-пригодная площадь помещений; 5) некорректный расчет нормы возврата капитала.

Представителя административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области – Левина М.Е. в судебном заседании оставила вопрос удовлетворения требований административного истца на усмотрение суда (т.2 л.д. 98).

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 полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело при имеющейся явке.

Суд, выслушав представителя административного истца, административного ответчика, допросив эксперта, 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 Единый государственный реестр 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 Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «Уральские минералы» является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:55:0010304:12, общей площадью 25075 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Шамотная, 3, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (т. 1 л.д. 41-42).

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 земельного участка, принадлежащего административному истцу по состоянию на 1 января 2018 года (дата формирования перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке) (т.1 л.д. 40).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости, кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка составляет 80320741,50 рублей (т.1 л.д. 40).

Административным истцом, в подтверждение определения рыночной стоимости земельного участка представлен отчет об оценке № АО-116-104-039/19 от 25 февраля 2019 года, составленный оценщиком ООО «Атлант Оценка» Бондаревым С.В. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:55:0010304:12 в данном отчете об оценке определена по состоянию на 1 января 2018 года в размере 41205011 рублей.

В силу положений ст. 3 Закона об «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.



В соответствии с положениями ст. 12 того Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно заключению № 47/07/2019 от 22 июля 2019 года эксперта ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Бушкова А.Ю., которому судом было поручено проведение данной экспертизы по проверке отчета об оценке на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определению действительной рыночной стоимости спорного земельного участка, оценщиком при составлении отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка были допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости. В соответствии с данным экспертным заключением рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:55:0010304:12 определена по состоянию на 1 января 2018 года в размере 75457775 рублей (т. 2 л.д. 5-90).

Исследовав данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ч. 1-3 ст. 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ). Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, выводы, сделанные по результатам исследования и ответ на поставленные судом вопросы.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного 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 вывод эксперта о несоответствии отчета об оценке законодательству об оценочной деятельности и на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Оснований не доверять указанному заключению эксперта не имеется, сомнений в правильности или обоснованности данного заключения у суда не возникает, и суд принимает его в качестве достоверного доказательства, устанавливающего действительную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости.

Эксперт Бушков А.Ю., допрошенный в судебном заседании, поддержал выводы своего заключения.

Замечания административного истца относительно некорректного определения величины корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций является необоснованным, поскольку согласно п. 20 ФСО №7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Замечания относительно того, что объект аналог №1 является застроенным, отсутствует корректировки по данному фактору также является необоснованным, поскольку согласно указанному ранее п.20 ФСО №7, участок оценивается как условно свободный, предназначенный для использования в соответствии с фактическим назначением – «для промышленных целей». Описание строений на земельном участке не является обязательным.

На замечание административного истца относительно необоснованного определения параметров застройки земельного участка в рамках применения доходного подхода к оценке эксперт пояснил, что исходя из принципа наиболее эффективного использования, согласно п. 19 ФСО №7 «Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости». Поскольку участок оценивается как условно свободный, то и предполагается его наиболее эффективная застройка.

Замечание о некорректно определенной арендно-пригодной площади помещений также обосновано экспертом тем, что необходимость учета арендопригодной площади отсутствует в связи с возможностью сдачи планируемого к постройке объекта блоками, без потери площади, спецификой рынка предусмотрено, что площадь мест общего пользования «перекладывается» на арендаторов пропорционально.

Эксперт также в судебном заседании с убедительной аргументацией своих доводов опроверг иные замечания административного истца, на каждое замечание экспертом в судебном заседании даны подробные пояснения.

Каких-либо объективных данных, опровергающих выводы эксперта, свидетельствующих о том, что избранная им методология оценки привела к неправильному определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости представителем административного истца суду не представлено.



Административный ответчик выводы эксперта не оспаривает.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что определенная экспертом Бушковой А.Ю. рыночная стоимость спорного объекта является наиболее вероятной ценой, по которой данный объект мог быть отчужден на открытом рынке по состоянию на 1 января 2018 года, и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве его кадастровой стоимости.

Поскольку законодательство о налогах сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое обоснование, суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений административного истца относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости (п. 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»).

Исходя из изложенного, требование ООО «Научно-производственное предприятие «Уральские Минералы» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости подлежит частичному удовлетворению.

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

#### **р е ш и л:**

административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «Уральские Минералы» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:55:0010304:12, общей площадью 25075 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, ул. Шамотная, 3, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 75457775 (семьдесят пять миллионов четыреста пятьдесят семь тысяч семьсот семьдесят пять) рублей.

В удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в ином размере - отказать.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, включая дату подачи ООО «НПП «Уральские минералы» административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости данного объекта недвижимости в Московский областной суд – 18 марта 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.







Московский областной суд  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ листов

