

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Красногорск,
Московская область

Особое Мнение

02 сентября 2019 года

Московский областной суд в составе:
председательствующего - судьи Терещенко А.А.,
при секретаре Кулар А.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-412/19 по административному исковому заявлению Максименко Владимира Ивановича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Максименко В.И. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 50:26:0110806:2, общей площадью 94 400 кв. м., адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Александровка.

В обоснование требований административный истец ссылалась на то, что результаты государственной кадастровой оценки указанного земельного участка повлекли неправомерное увеличение земельного налога, исчисляемого из кадастровой стоимости.

В процессе рассмотрения дела в суде в связи с оспариванием представителем административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, судом была назначена экспертиза для проверки данного отчета на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определения, в случае такого несоответствия, действительной рыночной стоимости данного объекта недвижимости. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Межрегиональная оценочно-экспертная корпорация «Люди дела» Скатову М.А.

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость спорного земельного участка была определена в ином размере, чем это определено в Отчете оценщика.

После получения заключения эксперта представитель административного истца в судебном заседании уточнил заявленные требования, просила установить кадастровую стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка равной его рыночной

стоимости, определенной по состоянию на дату оценки в экспертном заключении.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области оставила разрешение заявленных требований на усмотрение суда.

Иные участвующие в деле лица, будучи надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания, не обеспечили явку в суд своих представителей, письменных возражений против удовлетворения требований административного истца суду не представили.

Суд считает возможным - на основании статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации - рассмотреть дело при имеющейся явке.

Выслушав пояснения, исследовав материалы дела, допросив эксперта, суд полагает уточненное административное исковое заявление представителя административного истца - Максименко В.И. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка подлежащим удовлетворению.

При этом суд исходит из следующего.

Одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Согласно положениям ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В силу положений п. 1, 5 ст. 65 ЗК РФ, п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации, 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 01 января года, являющегося налоговым периодом.

В соответствии с п. 1 ст. 388 НК РФ организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

Согласно 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.

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. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

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.

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 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.

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 положениями названной нормы результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и/или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

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 01 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»).

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 08 апреля 2000 года №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (п. 4).

Согласно п. 10 Правил, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Судом установлено, что Максименко В.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:26:0110806:2, общей площадью 94 400 кв. м., адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Александровка.

Указанное обстоятельство подтверждается представленной суду выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости (л.д. 16-20).

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27 ноября 2013 года №566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков указанной категории, а также средние значения удельных показателей кадастровой стоимости данных земель по муниципальным районам, городским округам Московской области – по состоянию на 01 января 2013 года.

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.

Утвержденная Распоряжением №566-РМ кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0110806:2 – как следует из представленной суду Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости (л.д. 21) - составила 257 372 160 рублей.

В соответствии с представленным суду экспертным заключением № За-412/19 от 17 апреля 2019 года рыночная стоимость того же земельного

участка на дату оценки – 01 января 2013 года составляла 100 332 096 рублей.

В судебном заседании эксперт Скатов М.А. поддержал свое заключение.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

Суд, проанализировав названное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает, что кадастровая стоимость спорного земельного участка должна быть установлена равной его рыночной стоимости в размере, определенном по состоянию на 23 августа 2013 года в заключении эксперта.

Оценивая данное экспертное заключение с учетом требований ст. 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к доказательствам с точки зрения их относимости, допустимости и достоверности, а также достаточности и взаимосвязи этого доказательства в совокупности с другими доказательствами по делу, суд приходит к выводу о том, что оснований не доверять указанному заключению эксперта не имеется.

Экспертное заключение содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате исследования выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, имеющим достаточный профессиональный 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 спорного земельного участка, 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.

Будучи допрошенным в судебном заседании эксперт Белов И.В. дал исчерпывающие, по мнению суда, ответы на все поставленные перед ним вопросы.

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

С учетом изложенного сомнений в правильности или обоснованности данного заключения у суда не возникает, суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного земельного участка.

Исходя из изложенного, уточненное административное исковое заявление Максименко В.И. подлежит удовлетворению, а именно: рыночная стоимость спорного земельного участка должна быть определена в размере, установленном в экспертном заключении – 100 332 096 рублей.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в силу положений абзаца шестого статьи 24.20 Федерального закона №135-ФЗ.

В данном случае заявление Максименко В.И. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка поступило в Московский областной суд 14 декабря 2018 года, эта дата подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости, а установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы с 01 января 2018 года.

Руководствуясь статьями 175-178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Максименко Владимира Ивановича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0110806:2, общей площадью 94 400 кв. м., адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Александровка, определенной по состоянию на 01 января 2013 года, в размере 100 332 096 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного земельного участка, включая дату подачи административного искового заявления в Московский областной суд «14 декабря 2018 года».

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



А.А. Терещенко



Московский областной суд
пронумеровано и сфигурено
печатью _____ листов
подпись _____

