

# РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

31 марта 2016 года

г. Красногорск  
Московская область

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Ракуновой Л.И.

при секретаре Дианове А.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-192/16 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Домострой-Недвижимость» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

### УСТАНОВИЛ:

ООО «Домострой-Недвижимость» обратилось в Московский областной суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности земельного участка и просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:46:0000000:31666, площадью 62 316 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Электросталь, ул. Железнодорожная, д.1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складского комплекса, равной его рыночной стоимости.

Уточнив в соответствии со статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) требования, представитель административного истца просил установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной судебной оценочной экспертизой.

В судебном заседании представитель административного истца заявленные требования поддержал.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области полагает, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость земельного участка.

Представитель Филиала ГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области в судебном заседании вопрос об удовлетворении требований оставила на усмотрение суда.

Иные лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о дате и времени судебного разбирательства, своих представителей не направили.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, полагает возможным рассмотреть дело по имеющейся явке.

Выслушав представителя административного истца, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Как установлено судом и следует из материалов дела, административный истец является собственником указанного выше земельного участка, в отношении которого установлена кадастровая стоимость, которая, по мнению

административного истца, превышает рыночную стоимость земельного участка, что влечет за собой не обоснованное возложение на него обязанности по уплате налога в завышенном размере.

В обоснование требования административный истец представил отчет об установлении рыночной стоимости земельного участка, подготовленный оценщиком ООО «Оценка и закон» и положительное экспертное заключение о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, подготовленный НП «СРО «Экспертный совет».

Определением суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту ООО «Институт управления имуществом» Лебедеву И.Н.

Заключением эксперта № 02-02/2016ЭЗ от 20 февраля 2016 года установлена рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 26 февраля 2014 года, которую представитель административного истца просит признать в качестве вновь установленной кадастровой стоимости.

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.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрен в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон «Об оценочной деятельности»).

Абзацем 4 статьи 24.18 Закона «Об оценочной деятельности» установлено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Судом в соответствии со ст. 84 КАС РФ дана оценка заключению эксперта.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы. 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 при применении сравнительного подхода как по объектам-аналогам,

так и по объекту оценки. Выводы о рыночной стоимости земельного участка эксперт также обосновал и расчетами при применении доходного подхода.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость земельного участка не соответствует сложившемуся рынку цен на дату установления кадастровой стоимости этого участка, т.е. на 26 февраля 2014 года.

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, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований административного истца об установлении рыночной стоимости земельного участка равной 78 002 495 рублям.

Поскольку абзацем пятым ст. 24.20 Закона «Об оценочной деятельности» предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Закона, 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, суд считает необходимым указать дату обращения административного истца в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости – **4 сентября 2015 года** с целью определения даты, с которой подлежит применению установленная судом новая кадастровая стоимость земельного участка.

руководствуясь ст. 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации

### **Р Е Ш И Л :**

заявление общества с ограниченной ответственностью «Домострой-Недвижимость» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, поданное в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 4 сентября 2015 года, удовлетворить.

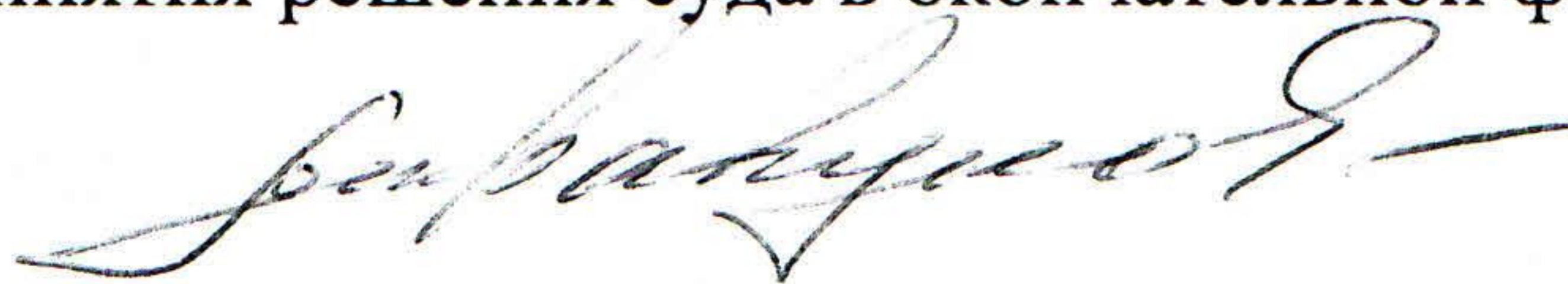
Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:46:0000000:31666, площадью 62 316 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Электросталь, ул. Железнодорожная, д.1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складского комплекса, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 26 февраля 2014 года, в размере 78 002 495 (семьдесят восемь миллионов две тысячи четыреста девяносто пять) рублей.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости земельного участка.

Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в судебную коллегия по административным делам Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



Л.И. Ракунова

Мотивированное решение составлено 1 апреля 2016 года.

