

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Ярославль

21 ноября 2017 года

Ярославский областной суд в составе

председательствующего судьи <ФИО>.,

при секретаре <ФИО>.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Открытого акционерного общества «Строительно-промышленная компания Мосэнергострой» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

установил:

Открытое акционерное общество «Строительно-промышленная компания Мосэнергострой» (далее – [ОАО «СПК Мосэнергострой»](#)) обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка площадью 918 315 кв.метров, с кадастровым номером №, категория земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – под промплощадку дробильно-сортировочного завода с подъездными железнодорожными путями, насосную станцию, расположенного по адресу: <адрес>, в размере его рыночной стоимости 52 445 000 рублей.

Административное исковое заявление обоснованно следующим: ОАО «СПК Мосэнергострой» на праве постоянного бессрочного пользования принадлежит данный земельный участок. По результатам государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером № установлена по состоянию на 1 января 2012 года в размере 369 208 545, 70 рублей.

ОАО «СПК Мосэнергострой» произведена оценка рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2012 года. В отчете [ООО «ЯРЭКСПЕРТ»](#) № 10839/17 рыночная стоимость земельного участка определена в размере 55 025 000 рублей.

В связи с этим, пользуясь правом, предоставленным статьей 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), [статьей 66 ЗК РФ](#) и статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» административный истец просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости.

В административном иске и отчете оценки рыночной стоимости земельного участка есть расхождение в сумме рыночной стоимости земельного участка. Данное расхождение суд расценивает как опisku, поскольку в административном иске ОАО

«СПК Мосэнергострой» обосновывает свою позицию наличием отчета № 10839/17 от 16 августа 2017 года оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером № по состоянию на 1 января 2012 года и просит установить кадастровую стоимость земельного участка в том размере рыночной стоимости как это определено в указанном отчете.

Представитель ОАО «СПК Мосэнергострой» по доверенности Грачева А.А. в судебном заседании административное исковое заявление поддержала в полном объеме.

Административный ответчик ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра»

представило суду отзыв на административный иск ОАО «СПК Мосэнергострой», в котором оставил разрешение дела на усмотрение суда.

Заинтересованное лицо Администрация сельского поселения Петровское Ярославской области представило суду отзыв на административный иск ОАО «СПК Мосэнергострой», в котором возражала против удовлетворения административного иска, поскольку пересмотр кадастровой стоимости приведет к существенному снижению земельного налога, уплачиваемого административным истцом и, соответственно, уменьшению соответствующей доли поступления в бюджет сельского поселения.

Административные ответчики Управление Росреестра по Ярославской области, Правительство Ярославской области и заинтересованное лицо Департамент имущественных и земельных отношений Ярославской области своих представителей в судебное заседание не направили, мнения по административному исковому заявлению ОАО «СПК Мосэнергострой» не представили.

Заслушав представителя ОАО «СПК Мосэнергострой» по доверенности Грачеву А.А., исследовав письменные материалы дела, суд полагает, что административное исковое заявление ОАО «СПК Мосэнергострой» подлежит удовлетворению.

В соответствии со [статьей 66 ЗК РФ](#) рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно части 1 статьи 245, статье 246 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Аналогичные положения закреплены в статье 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Суд принимает во внимание, что в соответствии с частями 6 и 7 статьи 24 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» положения настоящего Федерального закона не применяются к государственной кадастровой оценке и оспариванию результатов государственной кадастровой оценки, проведение которой начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Государственная кадастровая оценка, проведение которой начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, и оспаривание результатов такой государственной кадастровой оценки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Поскольку оспариваемая в настоящем деле кадастровая стоимость земельного участка установлена до дня вступления в силу указанного Федерального закона, в настоящем административном деле суд применяет положения Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Судом установлено, что ОАО «СПК Мосэнергострой» на праве постоянного бессрочного пользования принадлежит земельный участок площадью 918 315 кв.метров, с кадастровым номером №, категория земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – под промплощадку дробильно-сортировочного завода с подъездными железнодорожными путями, насосную станцию, расположенного по адресу: <адрес>.

Данный факт подтверждается свидетельством о праве собственности на землю, владения, пользования землей от 24 июня 1996 года, кадастровым паспортом земельного участка, постановлением главы Ростовского муниципального округа №317 от 15 мая 1996 года.

В соответствии с частями 1 и 5 [статьи 65 ЗК РФ](#) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии с абзацем 1 пункта 1 [статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации](#) (НК РФ) земельный налог устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим

Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязательны к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В силу пункта 1 [статьи 388 НК РФ](#) налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

Согласно пункту 1 статьи 390, пунктам 1 и 3 [статьи 391 НК РФ](#) налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В силу пункта 1 [статьи 396 НК РФ](#) сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, если иное не предусмотрено пунктами 15 и 16 настоящей статьи.

Решением муниципального Совета сельского поселения Петровское Ростовского муниципального района от 17.02.2016 N 150 на территории сельского поселения Петровское Ростовского муниципального района Ярославской области, в состав территории которого входит сельский округ Любилковский, установлен земельный налог – пункт 1 данного решения, положения Закона Ярославской области от 21.12.2004 N 65-з "О наименованиях, границах и статусе муниципальных образований Ярославской области".

В пункте 3 решения установлены ставки земельного налога при определении налоговой базы исходя из кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, правоотношения административного истца по определению земельного налога, являются публичными, вопрос определения земельного налога урегулирован НК РФ, нормативным актом представительного органа муниципального образования Российской Федерации. Изменение размера земельного налога, в том числе его уменьшение, для административного истца возможно путем оспаривания кадастровой стоимости данного земельного участка.

При таких обстоятельствах, суд полагает, что ОАО «СПК Мосэнергострой» в силу статьи 24.18, части 3, части 5 статьи 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обладает правом оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с вышеприведенными положениями пункта 3 [статьи 66 ЗК РФ](#), частью 1 статьи 248 КАС РФ, а также частью 11 статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, является основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

Из выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 2 августа 2017 года следует, что кадастровая

стоимость данного земельного участка утверждена на основании Постановления Правительства Ярославской области от 15.12.2011 года № 976-п "О результатах государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения Ярославской области и признании частично утратившими силу отдельных постановлений Администрации области". Кадастровая стоимость земельного участка определена по состоянию на 1 января 2012 года в размере 369 208 545, 70 рублей.

ОАО «СПК Мосэнергострой» представлен отчет [ООО «Ярэксперт»](#) № 10839/17 оценки рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2012 года, в котором определена рыночная стоимость земельного участка в размере 55 025 000 рублей.

С учетом отсутствия обоснованных доводов со стороны административных ответчиков, заинтересованных лиц о необоснованности представленного отчета, суд не находит оснований не доверять объективности установленной в отчете рыночной стоимости земельного участка административного истца.

При таких обстоятельствах, учитывая, что административный истец обладает правом заявления требований о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка в связи с установлением в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, а также принимая во внимание, что размер рыночной стоимости земельного участка подтвержден административным истцом достаточными и допустимыми доказательствами, суд полагает, что административное исковое заявление ОАО «СПК Мосэнергострой» подлежит удовлетворению.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости в данном деле является дата обращения юридического лица с заявлением в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, то есть – 20 сентября 2017 года.

Возражения заинтересованного лица – администрации сельского поселения Петровское Ярославской области не могут явиться основанием к отказу в административном иске. Право владельца объекта недвижимости на установление его кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости установлено вышеприведенными положениями федерального законодательства. В свою очередь обоснованность размера определенной истцом рыночной стоимости заинтересованным лицом не опровергнут.

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

решил:

Административное исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Строительно-промышленная компания Мосэнергострой» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 918 315 кв.метров, с кадастровым номером №, категория земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – под промплощадку дробильно-сортировочного

завода с подъездными железнодорожными путями, насосную станцию, расположенного по адресу: <адрес>, в размере его рыночной стоимости 55 025 000 (пятьдесят пять миллионов двадцать пять тысяч) рублей.

Внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости, установив кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером № размере 55 025 000 (пятьдесят пять миллионов двадцать пять тысяч) рублей.

Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости – 20 сентября 2017 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Ярославского областного суда в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

<ФИО>.