

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Одинцово

23 ноября 2016 года

Одинцовский суд московской области в составе:

судьи Одинцовского суда М.О. <ФИО>

при секретаре <ФИО>

с участием представителя административного истца <ФИО>. по доверенности <ФИО>.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению <ФИО> об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

установил:

<ФИО> (далее административный истец) являясь собственником земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, расположенного по адресу: <данные изъяты> обратился в суд с административным исковым заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее ФГБУ "ФКП Росреестра"), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка.

Заявленное требование мотивировано тем, что внесённая в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость указанного земельного участка в размере 3 801 437,70 руб. не соответствует его рыночной стоимости, а это влечёт взимание с административного истца экономически необоснованного земельного налога.

Просил об установлении кадастровой стоимости указанного выше земельного участка в размере его рыночной стоимости 1 286 610руб., определенной по состоянию на 14.11.2012.

В судебное заседание административный истец и представители ФГБУ "ФКП Росреестра», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области края не явились. О времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом. Суд посчитал возможным в соответствии с положениями ч. 4 ст. 247 КАС РФ рассмотреть дело в их отсутствие.

Заслушав объяснения представителя административного истца, поддержавшего заявленные требования, изучив материалы административного дела, Одинцовский суд М.О. приходит к следующим выводам.

Использование земли в Российской Федерации является платным, и одной из форм платы за использование земли является земельный налог (п. 1 [ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации](#)) и арендная плата.

Согласно п. 5 [ст. 65 ЗК РФ](#) для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Как предусмотрено п. 2 [ст. 66 ЗК РФ](#) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 [ст. 66 ЗК РФ](#). 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 силу п. 3 [ст. 66 ЗК РФ](#) в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статья 24.18 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее Закон об оценочной деятельности) в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Как видно из материалов дела земельный участок площадью 3 299 кв.м. с кадастровым номером <данные изъяты>, расположенного по адресу: <данные изъяты> принадлежит на праве собственности <ФИО>., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.01.2013 (л.д. 7).

Земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> в перечень объектов, кадастровая стоимость которых утверждена данным постановлением не вошел, поскольку на момент проведения государственной кадастровой оценки этот участок не был сформирован и учтён в государственном кадастре недвижимости.

Кадастровая стоимость указанного выше земельного участка определена с применением УПКС установленного постановлением Правительства М.О. и утверждена на основании акта определения кадастровой стоимости земельных участков от 15.11.2012 Управлением Росреестра по М.О. в размере 3 801 437,70руб.

Из выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 14.09.2017 следует, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> составляет 3 801 437,70руб. (л.д. 8).

19.09.2017 <ФИО> обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по М.О., созданную Приказом Росреестра от 21.11.2011 N П/453 с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> с приложением необходимых для этого документов (л.д. 9).

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 10.10.2017 N 154 отклонено заявление <ФИО> о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере его рыночной стоимости, поскольку оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям ст. 11 Закона об оценочной деятельности, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки (л.д. 11-12).

Оспаривая указанную кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке от 15.09.2017 N 169/17, выполненный оценщиком <ФИО>., в котором рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> по состоянию на 14.11.2012 составляет 1 286 610руб. (л.д. 14-75).

Согласно ст. 3 Закона об оценочной деятельности 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 п. 7 Федеральных стандартов оценки N 1 (далее ФСО) подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО N 1).

Судом установлено, что при оценке земельного участка оценщиками применен сравнительный подход, в рамках которого использован метод сравнения продаж по объектам-аналогам, предусматривающий сравнение объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 N 568-р, применение метода сравнения продаж предполагает определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировку по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающую их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов) по общему правилу должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок.

Судом исследован отчет от 15.09.2017 N 169/17) (л.д. 14-75) и установлено, что оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям ст. 11 Закона об оценочной деятельности, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Оснований не согласиться с выводами оценщика о том, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> по состоянию на 14.11.2012 составляет 1 286 610руб. не имеется.

Таким образом, заявленный административным истцом размер рыночной стоимости земельного участка подтверждается совокупностью достоверных, допустимых и достаточных доказательств.

Административный истец является плательщиком земельного налога, налоговая база которого определяется как кадастровая стоимость земельного участка (п. 1 ст. 388, п. 1 [ст. 390 НК РФ](#)). Следовательно, внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, не соответствующие действительной рыночной стоимости этого объекта налогообложения, нарушают права административного истца, подлежащие восстановлению путём установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

С учетом изложенного, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> должна быть определена равной рыночной в размере 1 286 610руб., определенной по состоянию на 14.11.2012.

Рыночная стоимость указанного земельного участка подтверждена соответствующими доказательствами, которые заинтересованными лицами в установленном порядке не опровергнуты.

При таких обстоятельствах, заявленное административным истцом требование подлежит удовлетворению.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> следует считать дату поступления соответствующего заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 19.09.2017.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175 – 180 КАС РФ, Красноярский краевой суд

решил:

Административное исковое заявление <ФИО> – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 3 299 кв.м. с кадастровым номером <данные изъяты>, расположенного по адресу: <данные изъяты>, в

размере его рыночной стоимости – 1 286 610 рублей, определенной по состоянию на 14.11.2012.

Датой обращения с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> считать 19.09.2016.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Красноярского краевого суда в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путём подачи апелляционной жалобы через Красноярский краевой суд.

М.О. Судья Одинцовского суда

<ФИО>