Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 апреля 2015 года **г. Красногорск**
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Власовой М.Г.,
при секретаре Железном А.К.,
рассмотрев в открытом судебном гражданское дело № 3-74/15 по заявлению Липшица Сергея Григорьевича об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости

у с т а н о в и л:

Липшиц С.Г. обратился в Московский областной суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности 58 земельных участков, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – под дачное строительство, расположенных в Пушкинском районе Московской области.

Обосновывая свои требования, заявитель указал, что внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость принадлежащих ему земельных участков значительно превышает их рыночную стоимость, что нарушает его (заявителя) права плательщика земельного налога, исчисляемого из кадастровой стоимости земельного участка.

Липшиц С.Г. просил суд установить кадастровую стоимость указанных 58 земельных участков и ее удельный показатель в размере их рыночной стоимости, определенной в представленном заявителем отчете оценщика (т. 1 л.д. 3-13, т. 2 л.д. 59-249).

В ходе судебного разбирательства, заявитель, полагая, что определенная в отчете оценщика величина рыночной стоимости земельных участков не является достоверной, заявил ходатайство о назначении экспертизы для ее определения, которое было удовлетворено судом.

После получения заключения эксперта Липшиц С.Г. изменил заявленные требования (т. 4 л.д. 377-381). Заявитель просит суд установить кадастровую стоимость принадлежащих ему 51 земельного участка в размере их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года (дату государственной кадастровой оценки) в заключении эксперта, а именно:

N п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер участка	Рыночная стоимость (рублей)
1	1455	50:13:0040338:2363	1 337 305
2	1485	50:13:0040338:2372	1 364 878

3	1485	50:13:0040338:2376	1 364 878
4	1992	50:13:0040338:2362	1 830 867
5	1566	50:13:0040338:2370	1 439 326
6	1942	50:13:0040338:2380	1 784 912
7	1967	50:13:0040338:2385	1 807 889
8	1485	50:13:0040338:2388	1 364 878
9	1485	50:13:0040338:2382	1 364 878
10	1485	50:13:0040338:2397	1 364 878
11	2043	50:13:0040338:2391	1 877 742
12	2068	50:13:0040338:2395	1 900 719
13	2018	50:13:0040338:2354	1 854 764
14	1796	50:13:0040338:2368	1 650 722
15	2094	50:13:0040338:2369	1 924 616
16	2415	50:13:0040338:2353	2 219 651
17	2077	50:13:0040338:2360	1 908 991
18	1485	50:13:0040338:2356	1 364 878
19	1485	50:13:0040338:2364	1 364 878
20	2530	50:13:0040338:2387	2 325 348
21	1247	50:13:0040338:2355	1 146 130
22	1130	50:13:0040338:2390	1 038 594
23	1485	50:13:0040338:2381	1 364 878
24	15505	50:13:0040338:2401	14 250 801
25	1254	50:13:0040338:2396	1 152 564
26	1440	50:13:0040338:2389	1 323 518
27	1148	50:13:0040338:2375	1 055 138
28	1064	50:13:0040338:2384	977 933
29	1054	50:13:0040338:2373	968 742
30	1378	50:13:0040338:2365	1 266 534
31	1459	50:13:0040338:2371	1 340 981
32	1002	50:13:0040338:2399	920 948
33	1148	50:13:0040338:2379	1 055 138
34	1138	50:13:0040338:2359	1 045 947
35	1148	50:13:0040338:2367	1 055 138
36	1148	50:13:0040338:2361	1 055 138
37	1808	50:13:0040338:2386	1 661 751
38	1782	50:13:0040338:2392	1 637 854
39	1485	50:13:0040338:2358	1 364 878
40	1485	50:13:0040338:2357	1 364 878
41	1121	50:13:0040338:2351	1 030 322
42	1172	50:13:0040338:2374	1 077 197
43	1156	50:13:0040338:2378	1 062 491
44	1165	50:13:0040338:2377	1 070 763
45	1164	50:13:0040338:2366	1 069 844

46	1440	50:13:0040338:2383	1 323 518
47	1148	50:13:0040338:2352	1 055 138
48	1485	50:13:0040338:2393	1 364 878
49	1485	50:13:0040338:2394	1 364 878
50	1485	50:13:0040338:2398	1 364 878
51	1485	50:13:0040338:2400	1 364 878

Заявитель также просит установить кадастровую стоимость принадлежащих ему 7-ми земельных участков в размере их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 8 апреля 2013 года (дата внесения в ГКН сведений о вновь образованных земельных участках, повлекшего необходимость определения кадастровой стоимости) в заключении эксперта, а именно:

N п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер участка	Рыночная стоимость (рублей)
1	1834	50:13:0040338:2421	1 656 047
2	2082	50:13:0040338:2422	1 879 984
3	2274	50:13:0040338:2423	2 053 354
4	3019	50:13:0040338:2424	2 726 066
5	2006	50:13:0040338:2425	1 811 358
6	4485	50:13:0040338:2426	4 049 820
7	2300	50:13:0040338:2427	2 076 831

В судебном заседании представитель заявителя – Митин Е.А. поддержал измененные требования своего доверителя.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области – Мерзлякова Л.А. в судебном заседании не высказала своего мнения относительно измененных требований заявителя, попросив объявить перерыв, однако после перерыва представитель Министерства в судебное заседание не явился.

Министерство экологии и природопользования Московской области, Управление Росреестра по Московской области, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области, администрация Пушкинского муниципального района Московской области, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не обеспечили явку в суд своих представителей.

Правительство Московской области определением суда исключено из числа заинтересованных лиц (т. 4 л.д. 382-385).

Суд, выслушав объяснения представителя, исследовав материалы дела, полагает заявление подлежащим удовлетворению.

Учитывая, что рассматриваемые судом правоотношения относятся к сфере публичных правоотношений, суд рассматривает заявление Липшица С.Г. в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений.

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 - 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 физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщикам земельного налога.

Учитывая порядок определения налоговой базы земельного налога, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права собственников данных земельных участков.

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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. Указанный пункт 3 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 внесении ее в качестве кадастровой стоимости направлены прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости (п. 2.2. Определения Конституционного Суда РФ от 1 марта 2011 года № 257-О-О).

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 абз. 1, 2 названной нормы результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

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 (п. 8 ФСО № 4).

Для вновь образованного объекта недвижимости, в силу положений ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», датой определения его кадастровой стоимости является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости.

Судом установлено, что заявитель является собственником 58 земельных участков с вышеназванными кадастровыми номерами и площадью, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для дачного строительства, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе д. Степаньково. Данные обстоятельства подтверждаются копиями свидетельств о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 18-75).

Судом также установлено, что распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 ноября 2013 года № 564-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, а также земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (строительства) на территории Московской области» была установлена, в том числе, кадастровая стоимость 51 из 58 земельных участков принадлежащих Липшицу С.Г. Дата определения кадастровой стоимости (дата оценки) – 1 января 2013 года.

Семь земельных участков заявителя с кадастровыми номерами 50:13:0040338:2421, 50:13:0040338:2422, 50:13:0040338:2423, 50:13:0040338:2424, 50:13:0040338:2425, 50:13:0040338:2426, 50:13:0040338:2427 были образованы после 1 января 2013 года, сведения о них были внесены в государственный кадастр недвижимости – 8 апреля 2013 года. При таких обстоятельствах датой определения кадастровой стоимости данных земельных участков, в силу положений ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является 8 апреля 2013 года.

Указанные обстоятельства подтверждаются копиями кадастровых паспортов, свидетельствами о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 18-75, 134-245).

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.

Как следует из кадастровых паспортов и кадастровых справок кадастровая стоимость земельных участков составляет от 4 127 688,9 рублей до 63 872 072,25 рублей в зависимости от площади участка (от 1002 кв.м. до 15505 кв.м.) и других факторов (т. 1 л.д. 134-245, т. 2 л.д. 1-58).

Согласно заключению эксперта № 3-74/15 от 12 марта 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» Фадеевой М.Е., которой судом было поручено проведение судебной экспертизы по определению действительной рыночной стоимости земельных участков заявителя, рыночная стоимость данных земельных участков определена в размерах указанных в измененных требованиях заявителя и колеблется от 920 948 рублей до 14 250 801 рублей (т. 4 л.д. 2- 365).

Суд, оценивая представленное экспертное заключение, приходит к выводу о том, что оснований не доверять указанному заключению эксперта у суда не имеется. Эксперт, проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ, обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности, что подтверждаются соответствующими документами (т. 4 л.д. 358-362). Выводы экспертов заинтересованными лицами не оспорены.

При таких обстоятельствах требования заявителя об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости в размере, определенном в указанном экспертном заключении, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. 194 – 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

заявление Липшица Сергея Григорьевича об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 20 ноября 2014 года удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость 51-го земельного участка, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – под дачное строительство, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе д. Степаньково, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 года в размере:

N п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер участка	Рыночная стоимость (рублей)
1	1455	50:13:0040338:2363	1 337 305
2	1485	50:13:0040338:2372	1 364 878
3	1485	50:13:0040338:2376	1 364 878
4	1992	50:13:0040338:2362	1 830 867
5	1566	50:13:0040338:2370	1 439 326
6	1942	50:13:0040338:2380	1 784 912
7	1967	50:13:0040338:2385	1 807 889
8	1485	50:13:0040338:2388	1 364 878
9	1485	50:13:0040338:2382	1 364 878
10	1485	50:13:0040338:2397	1 364 878
11	2043	50:13:0040338:2391	1 877 742
12	2068	50:13:0040338:2395	1 900 719
13	2018	50:13:0040338:2354	1 854 764
14	1796	50:13:0040338:2368	1 650 722
15	2094	50:13:0040338:2369	1 924 616
16	2415	50:13:0040338:2353	2 219 651
17	2077	50:13:0040338:2360	1 908 991
18	1485	50:13:0040338:2356	1 364 878
19	1485	50:13:0040338:2364	1 364 878
20	2530	50:13:0040338:2387	2 325 348
21	1247	50:13:0040338:2355	1 146 130
22	1130	50:13:0040338:2390	1 038 594
23	1485	50:13:0040338:2381	1 364 878
24	15505	50:13:0040338:2401	14 250 801
25	1254	50:13:0040338:2396	1 152 564
26	1440	50:13:0040338:2389	1 323 518
27	1148	50:13:0040338:2375	1 055 138
28	1064	50:13:0040338:2384	977 933
29	1054	50:13:0040338:2373	968 742
30	1378	50:13:0040338:2365	1 266 534
31	1459	50:13:0040338:2371	1 340 981
32	1002	50:13:0040338:2399	920 948
33	1148	50:13:0040338:2379	1 055 138
34	1138	50:13:0040338:2359	1 045 947
35	1148	50:13:0040338:2367	1 055 138
36	1148	50:13:0040338:2361	1 055 138
37	1808	50:13:0040338:2386	1 661 751
38	1782	50:13:0040338:2392	1 637 854
39	1485	50:13:0040338:2358	1 364 878
40	1485	50:13:0040338:2357	1 364 878
41	1121	50:13:0040338:2351	1 030 322

42	1172	50:13:0040338:2374	1 077 197
43	1156	50:13:0040338:2378	1 062 491
44	1165	50:13:0040338:2377	1 070 763
45	1164	50:13:0040338:2366	1 069 844
46	1440	50:13:0040338:2383	1 323 518
47	1148	50:13:0040338:2352	1 055 138
48	1485	50:13:0040338:2393	1 364 878
49	1485	50:13:0040338:2394	1 364 878
50	1485	50:13:0040338:2398	1 364 878
51	1485	50:13:0040338:2400	1 364 878

Установить кадастровую стоимость 7-ми земельных участков, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – под дачное строительство, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе д. Степаньково, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 08 апреля 2013 года в размере:

N п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер участка	Рыночная стоимость (рублей)
1	1834	50:13:0040338:2421	1 656 047
2	2082	50:13:0040338:2422	1 879 984
3	2274	50:13:0040338:2423	2 053 354
4	3019	50:13:0040338:2424	2 726 066
5	2006	50:13:0040338:2425	1 811 358
6	4485	50:13:0040338:2426	4 049 820
7	2300	50:13:0040338:2427	2 076 831

Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данных земельных участков в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Верховный Суд Российской Федерации через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Власова М.Г.

РЕШЕНИЕ СУДА ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ 09.06.2015

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ:
СЕКРЕТАРЬ:

Итого пронумеровано,
скреплено
печатью 8 листов

Судья:

Секретарь: