

В -----

**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**  
*(об установлении кадастровой стоимости земельного участка  
в размере его рыночной стоимости)*

Общество с ограниченной ответственностью ----- (далее - административный истец) является собственником Земельных участков, с кадастровыми номерами -----

1. В соответствии с [пунктом 1 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.

В соответствии с п. 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ (далее по тексту - ЗК РФ) для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса РФ, налоговая база при исчислении подлежащего к уплате земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельного участка, признаваемого объектом налогообложения.

Таким образом, размер земельного налога напрямую зависит от размера установленной кадастровой стоимости земельного участка.

В связи с этим, административный истец заинтересован в пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в его собственности.

Согласно п. 2 ст. 66 ЗК РФ 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.

В соответствии с п. 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области» (далее по тексту - Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-РМ), были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области.

Исходя из распоряжения Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-РМ земельному участку с кадастровым номером -----, установлена кадастровая стоимость в размере -----, земельному участку с кадастровым номером -----, площадью ----- кв.м. установлена кадастровая стоимость в размере -----рублей.

Несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика земельных платежей — земельного налога, размер которого (налоговая база) исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков (необоснованно увеличивает земельный налог).

2. Согласно п. 1 ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статья 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", которая была введена Федеральным законом N 225-ФЗ предусматривает, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Административный истец обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от «24» октября 2012 № П/452 в Московской области при территориальном органе в Московской области (далее – Комиссия), **с соответствующим заявлением** ----- о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объект недвижимости). К заявлению были приложены все необходимые документы, предусмотренные законом в т.ч. Отчет ----- об оценке рыночной стоимости земельных участков. На Отчет получено положительное экспертное заключение саморегулируемой организации, которое свидетельствует о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Прилагаем указанные документы к иску.

Решением от -----Комиссия необоснованно отклонила заявление. При этом Комиссия установила отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенной по состоянию на 06.11.2015, в соответствии с Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 №566-РМ составляет 50,9 процентов для земельного участка с кадастровым номером -----; 51,4 процента — для земельного участка с кадастровым номером ----- . Также Комиссией не установлена обоснованность установления кадастровой стоимости, утвержденная Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области.

3. Согласно ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости **или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость**, только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный настоящей статьей срок. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде **решение комиссии не является предметом рассмотрения** при рассмотрении требований заявителя.

В соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон N 221-ФЗ) в государственный кадастр недвижимости подлежат включению сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость объекта должна быть доказана истцом на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости.

В материалы дела административный истец приложением к настоящему иску предоставляет Отчет независимого оценщика: Отчет -----об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков с кадастровыми номерами -----). Согласно Отчету независимого оценщика рыночная стоимость Земельных участков по состоянию на -----года (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость) составила:

- 1) земельный участок с кадастровым номером -----;
- 2) земельный участок с кадастровым номером -----.

Также имеется положительное экспертное заключение № -----от -----, подготовленное экспертом Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (далее – экспертное заключение), членом которой является оценщик, составивший Отчет. Согласно положительному экспертному заключению отчет независимого оценщика соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону от 29.07.1998г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, федеральным требованиям стандартов и правил оценочной деятельности.

Таким образом, в связи с тем, что кадастровая стоимость Земельного участка затрагивает права и обязанности истца как плательщика земельного налога и на основании вышеизложенного, в соответствии со ст. 24.18 федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” административный истец считает, что есть основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, кадастровые номера: -----, утвержденных Распоряжением Министерства экологии и природопользования от 27.11.2013 № 566-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области», установив кадастровую стоимость Земельных участков в размере их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена их кадастровая стоимость.

**4.** В силу ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в редакции Федерального [закона](#) N 225-ФЗ, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном [статьей 24.18](#) настоящего Федерального 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, которая являлась предметом оспаривания.

Так как заявление -----, о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости — земельных участков подано в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области ----- Согласно п. 8 ст. 3 Федерального закона №225 от 21 июля 2014 года установлено, что положения [статьи 24.20](#) Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", устанавливающие порядок применения сведений о кадастровой стоимости, определенной решением комиссии или суда, подлежат применению к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных комиссией или судом на день вступления в силу настоящего Федерального закона.

Из [пункта 3 статьи 16](#) Закона N 221-ФЗ следует, что орган кадастрового учета вправе осуществить кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, в том числе и о его кадастровой стоимости. При этом в [пункте 4](#) названной статьи в качестве основания для возложения обязанности по учету изменений в отношении объекта недвижимости указано решение суда.

Права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости рыночной стоимости, подлежат защите путем изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для внесения органом кадастрового учета такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Органом, уполномоченным вносить изменения в государственный кадастр недвижимости в соответствии с [приказом](#) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.12.2011 N П/531 является ФГБУ ФКП «Росреестра».

Согласно п. 15 ст. 20 КАС РФ Московский областной суд рассматривает в качестве суда первой инстанции административные дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Правоотношения по оспариванию кадастровой стоимости регламентируются специальными нормами Федерального [закона](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В силу требований [статьи 24.18](#) Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

В силу вышеуказанного, руководствуясь положениями ст.ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. ст. 7, 16 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", п 15 статьи 20 КАС РФ, ст.ст. 245-248 КАС РФ,

### ПРОСИМ СУД:

1. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером -----, площадью -----, расположенного по адресу: -----, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на -----г. в размере ----- рублей.

2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером -----, площадью -----кв.м, расположенного по адресу: -----, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на -----г. в размере -----рублей.

-----  
-----представитель административного истца по  
доверенности

Приложение:

1. Доверенность на представителя - оригинал;
2. Диплом о высшем профессиональном образовании представителя - копия;

3. Платежное поручение об уплате государственной пошлины - оригинал;
4. Отчет -----1610214 - оригинал;
5. Экспертное заключение ----- саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков ----- оригинал;
6. CD-R диск, содержащий Отчет и заключение СРО в электронном виде;
7. Справка о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером -----  
----- оригинал;
8. Справка о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером -----  
----- оригинал;
9. Заявление административного истца от -----года в Комиссию о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков с отметкой Управления Росреестра от -----г. - оригинал;
10. Решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от -----  
---- в Московской области при территориальном органе в Московской области от -----  
----- заверенная секретарем комиссии копия;
11. Свидетельство о государственной регистрации права ----- —  
нотариально заверенная копия.
12. Свидетельство о государственной регистрации права -----  
нотариально заверенная копия.
13. Настоящее административное исковое заявление с копиями приложений, которые у