

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 марта 2019 года

г.Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Семеновой Т.Е.,
при секретаре Гукиной О.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-104/19 (3а-935/2018) по административному исковому заявлению ООО «Богородицкий Завод Строительных Конструкций» к правительству Тульской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» (в лице филиала по Тульской области), Управлению Росреестра по Тульской области, администрации м.о. г.Богородицк Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

ООО «Богородицкий Завод Строительных Конструкций» обратилось в Тульский областной суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав, что является собственником земельного участка, площадью 16 252+/-45 кв.м, КН 71:25:030303:697, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания объектов промышленности, расположенного по адресу: Тульская область, Богородицкий район, г. Богородицк, ул. Шахтная, примерно в 25 м по направлению на юг от дома № 51а. Административный истец не согласен с кадастровой стоимостью земельного участка, установленной по состоянию на 01.01.2016 года на основании постановления правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области» в размере 24 003 553,92 руб. Просит установить кадастровую стоимость указанного земельного участка в размере 5 119 380 руб. и обязать административного ответчика внести в ЕГРН в качестве кадастровой стоимости земельно7о участка его рыночную стоимость. Заявленный размер рыночной стоимости обосновал отчетом ООО «ЕвроФинанс» от 16.10.2018 года № 01/755/1943.

В судебное заседание административный истец, административные ответчики – ФГБУ «ФКП Росреестра» (в лице филиала по Тульской области), правительство м.о. г.Богородицк Тульской области (в лице представителей) не явились, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещены, имеются заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

На основании части 4 статьи 247 КАС РФ, суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ одним из оснований 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.

Одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п.п 7 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных указанным Кодексом, федеральными законами.

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

Согласно п. 1 ст. 388 Налогового кодекса Российской Федерации организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

На основании статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации для целей налогообложения налоговая база по уплате земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, которая, в свою очередь, определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 7, части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости, входящий в Единый государственный реестр недвижимости, в числе иных сведений вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки урегулирован главой III.1 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Данный Федеральный закон, регулировавший вопросы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости до вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и продолжающий применяться в настоящее время к правоотношениям, связанным с государственной кадастровой оценкой (включая оспаривание ее результатов), начатой до указанного момента, исходит из того, что кадастровая стоимость это стоимость объекта недвижимости, определенная в установленном законом порядке в результате проведения государственной кадастровой оценки (статья 3). Аналогичным образом понятие кадастровой стоимости раскрывается в пункте 2 части 1 статьи 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Согласно ч.2 ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ 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.

Статья 24.18 указанного Федерального закона устанавливает, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в

случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Как разъяснено в п. 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 года N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», установленный ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для юридических лиц предварительный порядок обращения в комиссию является досудебным порядком урегулирования спора. В связи с этим к заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости должны прилагаться документы, подтверждающие его соблюдение.

В силу статьи 24.20 указанного Федерального закона от 29.07.1998 года №135-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.

Судом установлено, что ООО «Богородицкий Завод Строительных Конструкций» является собственником земельного участка, площадью 16 252 +/- 45 кв.м, КН 71:25:030303:697, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания объектов промышленности, расположенного по адресу: Тульская область, Богородицкий район, г. Богородицк, ул. Шахтная, примерно в 25 м по направлению на юг от дома № 51а. Право собственности зарегистрировано 25.08.2015 года. Участок поставлен на кадастровый учет 30.06.2014 года.

Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, учтенных в государственном кадастре недвижимости, определенные по состоянию на 01.01.2016 года. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:25:030303:697 установлена в размере 24003553.92 руб. (№ п/п 546971 приложение № 1 к данному Постановлению). Указанная кадастровая стоимость внесена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости 18.12.2016 года.

С целью определения рыночной стоимости указанного земельного участка административный истец обратился в ООО «ЕвроФинанс». В соответствии с отчетом, подготовленным оценщиком указанной организации Долиной А.И., от 16.10.2018 года №01/755/1943, рыночная стоимость названного земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года составляет 5 119 000 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области от 13.11.2018 года №601 заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости отклонено.

Данные обстоятельства подтверждены материалами дела и в рамках данного дела никем не оспариваются.

Из изложенного выше следует, что земельный участок является объектом налогообложения, при этом налог подлежит исчислению исходя из кадастровой стоимости.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Отчет об оценке объекта оценки является итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ).

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года № 299, отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении.

По ходатайству стороны административного истца в целях подтверждения правильности и достоверности вышеуказанного отчета и определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Оценка плюс» Семизарову В.В.

По выводам, содержащимся в экспертном заключении от 14.02.2019 года №020э-2019, отчет, выполненный оценщиком ООО «ЕвроФинанс», не соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по

нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности. Рыночная стоимость земельного участка, определенная оценщиком в указанном отчете по состоянию на 01.01.2016 года, не подтверждается и составляет 4 864 224 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд учитывает, что представленное заключение подготовлено лицом, имеющим необходимое образование в интересующей области, стаж работы в оценочной деятельности 20 лет, длительный стаж судебно-экспертной деятельности, а значит, обладающим необходимыми познаниями для проведения подобного рода исследований, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Составленное заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, которые дают возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости.

Эксперт Семизаров В.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков – СРО «ООО «РОО», его гражданская ответственность застрахована, что свидетельствует о соблюдении требований Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ (ст.ст.3, 4).

Заключение основано на материалах дела и результатах аналитической работы по изучению данных о ценах предложений на сопоставимые (аналогичные) объекты на дату оценки, изложенные в заключении выводы научно обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

По таким основаниям суд относит экспертное заключение к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ.

Что касается имеющегося в материалах дела отчета ООО «ЕвроФинанс», то он, согласно заключению судебной экспертизы, признанному судом допустимым и достоверным доказательством по делу, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и выполнен с нарушениями, которые существенно повлияли на итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Так, эксперт отметил, и это явствует из отчета, оценщиком нарушен принцип сопоставимости выбранных объектов – аналогов (п.22 ФСО-7), так как два из трех выбранных аналогов расположены в сельских пунктах, а оцениваемый объект – в районном центре с развитой промышленностью.

Оценщик использует корректировку на местоположение, содержащую факторы, значение которых переделяется экспертным методом, при этом информация, используемая оценщиком, не подтверждена (п.11 ФСО-3).

Оценщиком неверно определено местоположение объекта оценки: он расположен на окраине, за железнодорожным полотном, так что факторы «проходимость» и «удаленность», оценены, как «хорошие», неверно.

Эти недочеты существенны, поскольку они влияют на результаты оценки.

В связи с изложенным отчет ООО «ЕвроФинанс» при определении рыночной стоимости объекта, по мнению суда, за основу взят быть не может, так как не обладает признаком достоверности.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В силу абзаца 2 статьи 24.15 названного Федерального закона датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка определена по состоянию на 01.01.2016 года. На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного земельного участка в экспертном заключении.

Отвечающих требованиям статей 59, 61 КАС РФ доказательств иного размера рыночной стоимости объекта на указанную дату, доказательств, опровергающих правильность выводов эксперта либо позволяющих усомниться в их правильности, участниками процесса не представлено.

Таким образом, оценив всю совокупность доказательств по делу, суд приходит к выводу, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же земельного участка в размере, что затрагивает права и обязанности административного истца, как плательщика земельного налога.

Имеющееся кратное превышение кадастровой стоимости над рыночной указывает на наличие ошибки при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении. Следовательно, установление в отношении спорного объекта рыночной стоимости является для административного истца способом защиты нарушенных прав на установление экономически обоснованной налоговой базы по соответствующим налогам.

При таких обстоятельствах, исходя из приведенных выше норм материального права и, принимая во внимание, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость земельного участка может быть установлена в размере его рыночной стоимости, в связи с чем, заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Исходя из положений статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которой в данном случае является день обращения указанного лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 19.10.2018 года.

В части обязанности ответчика внести в ЕГРН соответствующие изменения, требования удовлетворению не подлежат, так как в соответствии со ст. 24.20 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения об изменении кадастровой стоимости вносятся на основании вступившего в законную силу решения суда в силу прямого указания закона и принятие решения об обязанности кого-либо из ответчиков совершить дополнительные действия не требуется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 175-180, 249 КАС РФ, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление ООО «Богородицкий Завод Строительных Конструкций» удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:25:030303:697, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания объектов промышленности, расположенного по адресу: Тульская область, Богородицкий район, г. Богородицк, ул. Шахтная, примерно в 25 м по направлению на юг от дома № 51а, - по состоянию на 01.01.2016 года равной его рыночной стоимости в размере 4 864 224 руб.

В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи ООО «Богородицкий Завод Строительных Конструкций» заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого земельного участка является день обращения указанного лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 19.10.2018 года.

В удовлетворении заявленных требований в остальной части – отказать.

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

Председательствующий подпись

Копия верна

Судья:

Т.Е.Семенова

