

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



26 ноября 2020 г.

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Голомидовой И.В.,
при секретаре Селютиной О.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-454/2020 по административному исковому заявлению Тюриной Снежаны Владимировны к правительству Тульской области, Управлению Росреестра по Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

установил:

Тюрина С.В. обратилась в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав в обоснование заявленных требований на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 площадью 1 844 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, расположенного по адресу: г. Тула. Зареченский район, по ул. Арсенальной (на земельном участке расположен объект недвижимости: административное здание; адрес объекта: г. Тула, ул. Арсенальная, д. 20а).

Полагает, что кадастровая стоимость указанного земельного участка, утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 № 546 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в составе земель населенных пунктов Тульской области» по состоянию на 01.01.2016 в размере 10 634 034,52 рублей, является необоснованно завышенной, что затрагивает её права и обязанности как налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости земельного участка административный истец обратилась в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетом по определению рыночной стоимости № 2020-2202 от 17.07.2020, выполненным оценщиком вышеназванной организации, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 по состоянию на 01.01.2016 составляет 5 310 000 рублей.

На основании изложенного Тюрина С.В. просила установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 равную его рыночной стоимости в размере, указанном в отчете № 2020-2202 от 17.07.2020.

Административный истец Тюрина С.В., её представитель по доверенности Минаева Е.Д. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом, в письменном заявлении просили о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель административного ответчика правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен

надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие, ссылаясь на то, что Управление не имеет материально-правового и процессуально-правового интереса к заявленному иску, не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), просил вынести решение на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в судебное заседание не явился о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Представитель заинтересованного лица администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Исходя из положений статей 150, 151, части 4 статьи 247 КАС РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

На основании частей 1, 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях.

Согласно части 2 статьи 7, части 5 статьи 8 указанного Закона в кадастр недвижимости, входящий в Единый государственный реестр недвижимости, в числе иных сведений вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Тюрина С.В. является арендатором земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 площадью 1 844 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, расположенного по адресу: г. Тула, Зареченский район, по ул. Арсенальной (на земельном участке расположен объект недвижимости: административное здание; адрес объекта: г. Тула, ул. Арсенальная, д. 20а).

Данные обстоятельства подтверждаются договором аренды земельного участка от 20.03.2012, соглашением от 20.05.2015, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.08.2020, и не оспариваются лицами, участвующими в деле.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Как следует из договора аренды земельного участка арендная плата за пользование земельным участком определяется по соответствующей формуле на основании его кадастровой стоимости.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 указанной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится

в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности

Постановлением правительства Тульской области 30.11.2016 № 546 утверждены результаты кадастровой стоимости земельного участка в составе земель населенных пунктов Тульской области, определенные по состоянию на 01.01.2016. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 данным Постановлением установлена в размере 10 634 034,52 рублей (№ п/п 472925 Приложения № 1 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость была внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 18.12.2016, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 19.08.2020.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности, то есть с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

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 № 135-ФЗ).

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254, отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

С целью определения рыночной стоимости земельного участка административный истец обратился в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетом по определению рыночной стоимости № 2020-2202 от 17.07.2020, выполненным оценщиком вышеназванной организации, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 по состоянию на 01.01.2016 составляет 5 310 000 рублей.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 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.

По ходатайству представителя административного истца судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза в целях установления соответствия названного выше отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также подтверждения правильности и достоверности определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01.01.2016. проведение которой поручено эксперту ООО «ГулЗемПроект» Михайловой С.Е.

Согласно выводам, содержащимся в заключении эксперта № 5-2020 от 06.11.2020, отчет ООО «Альянс-Капитал» № 2020-2202 от 17.07.2020 соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, а рыночная стоимость земельного участка, определенная в названном отчете, подтверждается.

Данное заключение эксперта суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ, поскольку оно выполнено специалистом в области экономической и оценочной деятельности, а изложенные в нём выводы обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

О несогласии с указанным отчетом об оценке ООО «Альянс-Капитал» № 2020-2202 от 17.07.2020, заключением эксперта № 5-2020 от 06.11.2020 другими лицами, участвующими в деле, включая и административных ответчиков, в процессе судебного разбирательства не заявлялось. С ходатайствами о назначении повторной судебной экспертизы в целях проверки правильности определения рыночной стоимости объекта недвижимости указанные лица не обращались.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления оспариваемой кадастровой стоимости земельного участка - 01.01.2016, рыночная стоимость вышеуказанного объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованном судом отчете, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 КАС РФ, в материалы дела не представлено.

С учетом изложенного сомневаться в достоверности и правильности выводов отчета ООО «Альянс-Капитал» № 2020-2202 от 17.07.2020 у суда не имеется. Данный отчет суд считает достоверным и допустимым доказательством применительно к положениям статей 59, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

То обстоятельство, что оспариваемая кадастровая стоимость земельного участка превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете, не свидетельствует о её недостоверности, поскольку в нормативных правовых актах не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости объекта недвижимости и его рыночной стоимости, не устанавливается также презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

При таких данных, исходя из приведенных выше норм материального права, 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 оспариваемая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на ООО «Альянс-Капитал» № 2020-2202 от 17.07.2020, подтвержденного результатами судебной оценочной экспертизы, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административное исковое заявление Тюриной Снежаны Владимировны удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:010219:8811 площадью 1 844 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, расположенного по адресу: г. Тула, Зареченский район, по ул. Арсенальной (на земельном участке расположен объект недвижимости: административное здание; адрес объекта: г. Тула, ул. Арсенальная, д. 20а), равной его рыночной стоимости в размере 5 310 000 рублей по состоянию на 01.01.2016.

Датой подачи Тюриной С.В. заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта является день обращения указанного физического лица в суд - 23.09.2020.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через суд, принявший решение, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий
Копия верна. Судья



И.В. Голомидова
И.В. Голомидова



пронумеровано и скреплено
печатью листов
подпись

