

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 сентября 2017 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:

председательствующего Старцевой Т.Г.,

при секретаре Пономаревой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-654/2017 по административному исковому заявлению Неклюдова Ильи Валерьевича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

Неклюдов И.В. обратился в суд с административным исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований сослался на то, что он является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:30:070101:53 общей площадью 1550+/-14 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации имущественного комплекса завода, расположенного по адресу: г. Тула, Привокзальный район, пос. Косая Гора, ул. Шмидта, на земельном участке расположено нежилое здание (склад готовой продукции), адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Шмидта, д. 16.

Полагает, что утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области» и внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года в размере 3 522 886,50 рублей значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права административного истца как плательщика земельного налога.

В соответствии с отчетом ООО «Альянс-капитал» от 21.06.2017 года № 71-1711 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года составляет 1 001 000 рублей.

На основании изложенного просит установить кадастровую стоимость указанного земельного участка равной его рыночной стоимости в размере 1 001 000 рублей.

В судебное заседание административный истец Неклюдов И.В. и его представитель по доверенности не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в письменном заявлении представитель административного истца просил рассмотреть дело в его отсутствие, заявленные требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить с учетом результатов проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

Представитель административного ответчика - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом. В письменном ходатайстве указал, что Управление не

оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости) и просил разрешить их на усмотрение суда.

Представитель административного ответчика - правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве указал, что правительство Тульской области не оспаривает заявленные требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию и просил вынести решение в соответствии с действующим законодательством в отсутствие представителя правительства.

Представитель заинтересованного лица - Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, возражений по существу заявленных требований не представлено.

Представитель заинтересованного лица – администрации города Тулы судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Исходя из положений части 4 статьи 247 КАС РФ суд счел возможным рассмотреть данное дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

На основании частей 1, 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 года № 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. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Неклюдов И.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:30:070101:53 общей площадью 1550+/-14 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации имущественного комплекса завода, расположенного по адресу: г. Тула, Привокзальный район, пос. Косая Гора, ул. Шмидта, на земельном участке расположено нежилое здание (склад готовой продукции), адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Шмидта, д. 16, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2017 года № 71-0-1-21/4002/2017-5564.

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.

Исходя из положений статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации административный истец, как собственник вышеназванного земельного участка, относится к числу налогоплательщиков земельного налога.

В силу 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 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 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 71:30:070101:53 установлена в размере 3 522 886,50 рублей (№ п/п 515920 приложения № 1 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость внесена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости 18.12.2016 года, что следует из имеющейся в материалах дела Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 18.05.2017 года № 71/ИСХ/17-239736.

Пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

С целью определения рыночной стоимости указанного земельного участка Неклюдов И.В. обратился к оценщику ООО «Альянс-капитал» Заварзину М.И.

В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 21.06.2017 года № 71-1711, выполненным оценщиком данной организации, рыночная стоимость названного земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года составляет 1 001 000 рублей.

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.

По смыслу положений статьи 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ в отношении отчета об определении кадастровой (рыночной) стоимости может быть проведена экспертная оценка саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет на предмет соответствия данного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям данного Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требования стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков, а также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

По ходатайству стороны административного истца в целях подтверждения правильности и достоверности вышеупомянутого отчета и определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг».

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении эксперта ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 24.08.2017 года, отчет ООО «Альянс капитал» от 21.06.2017 года № 71-1711 соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки, и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:070101:53 подтверждается и составляет 1 001 000 рублей.

Данное экспертное заключение суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ, поскольку оно выполнено компетентным специалистом в области оценочной деятельности, имеющим продолжительный опыт работы в сфере оценки, основано на материалах дела и результатах аналитической работы по изучению данных о ценах предложений на сопоставимые (аналогичные) объекты на дату оценки, а изложенные в нем выводы научно обоснованны, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом

перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

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 соответствии с абзацем 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.

Кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка определена по состоянию на 01.01.2016 года.

На ту же дату определена и рыночная стоимость указанного земельного участка в размере 1 001 000 рублей в отчете ООО «Альянс - капитал» от 21.06.2017 года № 71-1711, подтвержденном экспертным заключением ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 24.08.2017 года.

Иных доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости земельного участка – 01.01.2016 года, рыночная стоимость находящегося в собственности административного истца земельного участка являлась иной, чем отражено в исследованном судом экспертном заключении, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Правильность вышеупомянутого экспертного заключения лицами, участвующими в деле, не оспаривалась и ничем не опровергнута; с ходатайствами о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица в установленном законом порядке не обращались.

Таким образом, анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в вышеупомянутом отчете, подтвержденном экспертным заключением, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года в размере 1 001 000 рублей значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же земельного участка в размере 3 552 886,50 рублей, что затрагивает права и обязанности административного истца как плательщика земельного налога.

То обстоятельство, что установленная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, определенную отчетом, подтвержденным экспертным заключением, не свидетельствует о недостоверности названного документа, поскольку в нормативных правовых актах не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости земельного участка и его рыночной стоимости, не устанавливается также презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

При таких данных, 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 размере 1 001 000 рублей, 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 административного истца с административным иском в Тульский областной суд – 19.07.2017 года.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление Неклюдова Ильи Валерьевича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:070101:53 общей площадью 1550+/-14 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации имущественного комплекса завода, расположенного по адресу: г. Тула, Привокзальный район, пос. Косая Гора, ул. Шмидта, на земельном участке расположено нежилое здание (склад готовой продукции), адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Шмидта, д. 16, равной его рыночной стоимости в размере 1 001 000 рублей.

В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи административным истцом заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого земельного участка является день обращения указанного лица с административным иском в Тульский областной суд – 19.07.2017 года.

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

Председательствующий
Копия верна.
Судья



Т.Г.Старцева

Т.Г.Старцева

