

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 сентября 2020 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Орловой И.А.,
при секретаре Семенчевой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-378/2020 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «СтройУниверсал-Тула» к правительству Тульской области, Управлению Росреестра по Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «СтройУниверсал-Тула» (далее – ООО «СтройУниверсал-Тула») обратилось в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав в обоснование заявленных требований на то, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:07:010304:1253, площадью 5040 +/- 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства завода по производству домов из клееного бруса, адрес: Тульская область, Дубенский район, с. Новое Пашино.

Полагает, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:07:010304:1253 в размере 3 730 608 рублей, утвержденная по состоянию на 10.04.2019, является необоснованно завышенной, что затрагивает права и обязанности ООО «СтройУниверсал-Тула» как плательщика налога.

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

В соответствии с отчетом от 25.06.2020 № 2020-1836, выполненным оценщиком названной организации, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:07:010304:1253 по состоянию на 10.04.2019 составляет 1 376 000 рублей.

На основании изложенного административный истец просил установить кадастровую стоимость принадлежащего ему земельного участка равную его рыночной стоимости, указанной в отчете ООО «Альянс-Капитал» от 25.06.2020 № 2020-1836.

Представитель административного истца ООО «СтройУниверсал-Тула» по доверенности Минаева Е.Д. в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом, ходатайствовала о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель административного ответчика правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие, указав на то, что не оспаривает заявленное требование ни по основаниям возникновения, ни по содержанию.

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.

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, просил вынести решение на усмотрение суда в связи с отсутствием правового интереса Учреждения по заявленным требованиям.

Представитель заинтересованного лица администрации муниципального образования Дубенский район в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, заявлений не представлено.

Представитель заинтересованного лица администрации муниципального образования г. Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве 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, явка которых не признавалась судом обязательной.

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.

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 ООО «СтройУниверсал-Тула» является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:07:010304:1253, площадью 5040 +/- 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства завода по производству домов из клееного бруса, адрес: Тульская область, Дубенский район, с. Новое Пашино.

Данные обстоятельства подтверждаются договором купли-продажи земельного участка №17 от 18.12.2012г., решением собственника о реальном разделе земельного участка от 20.03.2018г., решением собственника земельных участков об их объединении от 02.04.2019г., выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.04.2019, 23.06.2020 № 99/2020/334574288, 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.

Исходя из положений статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации административный истец 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 30.11.2016 № 546 утверждены результаты кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, определенные по состоянию на 01.01.2016, а также утверждены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель

кадастровых кварталов в составе земель населенных пунктов Тульской области по группам видов разрешенного использования; средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Тульской области по группам видов разрешенного использования; средний уровень кадастровой стоимости 1 кв.м земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов) Тульской области по группам видов разрешенного использования.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:07:010304:1253, рассчитана путем умножения площади объекта на удельный показатель кадастровой стоимости – 740,20 руб. за кв.м., утвержденного Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 № 546, определена актом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 10.04.2019 и установлена в размере 3 730 608 рублей.

Оспариваемая кадастровая стоимость была внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 10.04.2019, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 25.06.2020 № 71/ИСХ/20-232121.

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 от 25.06.2020 № 2020-1836, выполненным оценщиком названной организации, рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 10.04.2019 составляет 1 376 000 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

енки, 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 09.10.2019, проведение которой поручено эксперту ООО «НОКИ» Дубовику Б.И.

Согласно выводам, содержащимся в заключении эксперта от 02.09.2020, отчет ООО «Альянс-Капитал» от 25.06.2020 № 2020-1836 частично не соответствует 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», федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартам и правилам оценочной деятельности, данные несоответствия не повлияли на рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:07:010304:1253, определенная в названном отчете, по состоянию на 10.04.2019 в размере 1 376 000 рублей 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» от 25.06.2020 № 2020-1836, заключением эксперта от 02.09.2020 другими лицами, участвующими в деле, включая и административных ответчиков, в процессе судебного разбирательства не заявлялось. С ходатайствами о назначении повторной судебной экспертизы с целью проверки правильности определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, указанные лица не обращались.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления оспариваемой кадастровой стоимости земельного участка – 10.04.2019, 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» от 25.06.2020 № 2020-1836 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 71:07:010304:1253 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на основании отчета ООО «Альянс-Капитал» от 25.06.2020 № 2020-1836, подтвержденного результатами судебной оценочной экспертизы, а 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 суд с административным иском – 16 июля 2020 года.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административные исковые требования общества с ограниченной ответственностью «СтройУниверсал-Тула» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:07:010304:1253, площадью 5040 +/- 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства завода по производству домов из клееного бруса, адрес: Тульская область, Дубенский район, с. Новое Пашино, равной его рыночной стоимости в размере 1 376 000 рублей по состоянию на 10.04.2019.

Датой подачи обществом с ограниченной ответственностью «СтройУниверсал-Тула» административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка является день обращения юридического лица в суд – 16 июля 2020 года.

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:

(подпись)

И.А. Орлова



