

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

5 декабря 2016 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Жуган Т.Д.,
при секретаре Гукиной О.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-300/2016 по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Матяша Николая Алексеевича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

установил:

индивидуальный предприниматель Матяш Н.А. обратился в суд с административным исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области и Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка и объекта недвижимости равной их рыночной стоимости.

Определением судьи Тульского областного суда от 22.09.2016 года заявленные Матяшем Н.А. требования к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости (здания складского назначения) равной его рыночной стоимости выделены в отдельное производство.

В обоснование заявленных к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и правительству Тульской области требований об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости административный истец указал, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89, площадью 7914 кв.м, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для реконструкции здания складского назначения под цех по производству экструзированных зерновых изделий, местоположение установлено относительно ориентира нежилое здание (склад), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, шоссе Одоевское, д.55.

Полагает, что утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 18.12.2012 года № 715 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы» и внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 01.01.2012 года в размере 12 456 719,55 рублей значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права административного истца как плательщика земельного налога.

В соответствии с отчетом ООО «Альянс-капитал» от 21.03.2016 года № 71-529 рыночная стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка по состоянию на 01.01.2012 года составляет 7 803 000 рублей.

Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области от 30.06.2016 года № 226 заявление индивидуального предпринимателя Матяша Н.А. о пересмотре кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка отклонено.

На основании изложенного просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89 равной его рыночной стоимости в размере 7 803 000 рублей.

В судебное заседание административный истец – индивидуальный предприниматель Матяш Н.А. не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежаще, об уважительности причин неявки суду не сообщил.

Представитель административного истца – индивидуального предпринимателя Матяша Н.А. по доверенности Миронов А.В. в судебном заседании поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении, и просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика и подтвержденной в ходе проведенной по делу судебной оценочной экспертизы, а также взыскать с административных ответчиков – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и правительства Тульской области судебные расходы по оплате стоимости услуг по подготовке отчета об оценке земельного участка – 20 000 рублей, проведения экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков – 45 500 рублей, судебной экспертизы – 20 000 рублей, услуг представителя – 15 000 рублей, а всего – 100 500 рублей.

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 просит разрешить их на усмотрение суда и в отсутствие представителя Управления.

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 не оспаривает заявленное требование ни по основаниям возникновения, ни по содержанию и просит вынести решение в соответствии с действующим законодательством и 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, в письменном ходатайстве сослался на то, что правовые интересы Учреждения по заявленным требованиям не затрагиваются, в связи с чем просит вынести решение на усмотрение суда и в отсутствие представителя Учреждения.

Представитель заинтересованного лица – администрации муниципального образования город Тула в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного

разбирательства извещен надлежащим образом, в письменных пояснениях и ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие; при этом возражал против удовлетворения заявленных требований, полагая, что поскольку земельный налог рассчитывается из кадастровой стоимости земельного участка и относится к местным налогам, рассмотрение заявленных требований и оценка судом доказательств, подтверждающих рыночную стоимость спорного земельного участка, должны осуществляться, в том числе, с учетом интересов всего общества, направленных на стабильное и прогнозируемое финансовое обеспечение деятельности государства и муниципальных образований.

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

Выслушав объяснения представителя административного истца, исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

На основании части 5 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 4 указанного Закона сведения в государственный кадастр недвижимости вносятся органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном законом порядке документов.

Пунктом 11 части 2 статьи 7 того же Закона предусмотрено, что в государственный кадастр 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 видно из материалов дела и установлено судом, Матяш Н.А., зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя (свидетельство серия 71 № 001574568), является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89, площадью 7914 кв.м, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для реконструкции здания складского назначения под цех по производству экструдированных зерновых изделий, местоположение установлено относительно ориентира нежилое здание (склад), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, шоссе Одоевское, д.55, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 11.05.2010 года 71-АГ № 113955, а также выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.08.2016 года.

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 индивидуальный предприниматель Матяш Н.А., 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

4
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.

Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определено, что государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Постановлением правительства Тульской области от 18.12.2012 года № 715 утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы, учтенных в государственном кадастре недвижимости, определенные по состоянию на 01.01.2012 года.

Кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89 установлена в размере 12 456 719,55 рублей (№ п/п 10050 приложения № 1 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость внесена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости, что следует из имеющихся в материалах дела кадастрового паспорта земельного участка от 24.08.2016 года № 71/16-394418, а также кадастровой справки о кадастровой стоимости от 24.08.2016 года.

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 индивидуальный предприниматель Матяш Н.А. обратился в ООО «Альянс-капитал».

В соответствии с отчетом об определении величины рыночной стоимости земельного участка от 21.03.2016 года № 71-529, выполненным данной организацией, рыночная стоимость названного земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89 по состоянию на 01.01.2012 года составляет 7 803 000 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 или иной 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 организацией оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, на предмет соответствия данного отчета 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, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков, а также в целях подтверждения определенной в отчете рыночной стоимости объекта оценки.

Суду на вышеуказанный отчет представлено положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 20.04.2016 года № 1184/2016.

По ходатайству представителя индивидуального предпринимателя Матяша Н.А. 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 Центру Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.).

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении названной экспертной организации от 11.11.2016 года № 1-350/2016, отчет № 71-529 от 21.03.2016 года, выполненный ООО «Альянс-Капитал», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года № 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) стандартов и правил оценочной деятельности; рыночная стоимость земельного участка, определенная оценщиком в указанном отчете, подтверждается.

Доказательств, опровергающих правильность экспертного заключения Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.), суду не представлено.

О несогласии с вышеупомянутыми отчетом ООО «Альянс-Капитал», экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков и заключением судебной экспертизы участвующими в деле лицами не заявлено, в ходатайствах о

назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица не обращались.

Данное заключение судебной оценочной экспертизы, а также вышеуказанный отчет ООО «Альянс-Капитал» и положительное заключение на него саморегулируемой организации оценщиков, суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ, поскольку они выполнены компетентными специалистами в области экономической и оценочной деятельности, имеющими продолжительный опыт работы в области оценки, основаны на результатах аналитической работы по изучению данных о ценах предложений на сопоставимые (аналогичные) объекты на дату оценки, а изложенные в них выводы научно обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные 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 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.

Как следует из Постановления правительства Тульской области от 18.12.2012 года № 715 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы», кадастровая стоимость принадлежащего индивидуальному предпринимателю Матяшу Н.А. земельного участка определена по состоянию на 01.01.2012 года.

На ту же дату установлена и подтверждена и рыночная стоимость указанного земельного участка в отчете ООО «Альянс-Капитал» от 21.03.2016 года № 71-529, экспертном заключении саморегулируемой организации оценщиков от 20.04.2016 года № 1184/2016 и заключении судебной экспертизы от 11.11.2016 года № 1-350/2016, признанных судом относимыми, допустимыми и достоверными доказательствами по делу.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости земельного участка – 01.01.2012 года, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка являлась иной, чем отражено в исследованных судом отчете оценщика, экспертном заключении саморегулируемой организации оценщиков и заключении судебной экспертизы, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в отчете № 71-529 от 21.03.2016 года ООО «Альянс-Капитал» и подтвержденная экспертным заключением от 20.04.2016 года № 1184/2016 саморегулируемой организации оценщиков и заключением судебной экспертизы от 11.11.2016 года № 1-350/2016 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89 в размере 7 803 000 рублей ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же земельного

участка в размере 12 456 719,55 рублей, что затрагивает права и обязанности административного истца как плательщика земельного налога.

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 земельного участка, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете № 71-529 от 21.03.2016 года ООО «Альянс-Капитал» и подтвержденной экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков и заключением судебной экспертизы, в связи с чем заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Доводы представителя администрации муниципального образования город Тула о необходимости оценки судом доказательств рыночной стоимости земельного участка с учетом интересов всего общества не основаны на положениях статьи 84 КАС РФ.

Досудебный порядок урегулирования спора, установленный статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», административным истцом соблюден, заявление индивидуального предпринимателя Матяша Н.А. о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области отклонено.

Учитывая, что удовлетворение заявленных индивидуальным предпринимателем Матяшем Н.А. требований сводится к реализации в судебном порядке его права на установление кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной, которое административными ответчиками не оспаривается ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), решение суда по данному делу не может расцениваться как принятое против административных ответчиков, не имеющих с административным истцом противоположных интересов, в связи с чем, исходя из положений главы 25 и главы 10 КАС РФ и разъяснений, содержащихся в пункте 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», судебные расходы, в частности, по оплате стоимости услуг по подготовке отчета об оценке земельного участка в размере 20 000 рублей, проведения экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков в размере 45 500 рублей, судебной экспертизы в размере 20 000 рублей, услуг представителя в размере 15 000 рублей, государственной пошлины в размере 300 рублей, относятся на административного истца – индивидуального предпринимателя Матяша Н.А., а его заявление о взыскании судебных расходов с административных ответчиков удовлетворению не подлежит.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования (снятием с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 - 21 части 2 статьи 7 названного Федерального закона сведений об объекте

недвижимости. В пункте 11 части 2 статьи 7 Закона № 221-ФЗ в качестве таких сведений указаны сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Частью 4 статьи 16 Федерального Закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ установлено, что учет изменений объекта недвижимости возможен на основании решения суда.

С учетом изложенного и, исходя из положений статьи 16, пункта 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящее решение является основанием для внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости сведений о вышеупомянутой рыночной стоимости спорного земельного участка в качестве его новой кадастровой стоимости, а также о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которой в данном случае является день обращения административного истца с соответствующим заявлением в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 6 июня 2016 года.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд
решил:

административное исковое заявление индивидуального предпринимателя Матяша Николая Алексеевича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:020501:89, площадью 7914 кв.м, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для реконструкции здания складского назначения под цех по производству экструдированных зерновых изделий, местоположение установлено относительно ориентира нежилое здание (склад), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, шоссе Одоевское, д.55, равной его рыночной стоимости в размере 7 803 000 рублей.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости датой подачи индивидуальным предпринимателем Матяшем Николаем Алексеевичем заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого земельного участка является день обращения указанного лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 6 июня 2016 года.

В удовлетворении заявления о взыскании с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и правительства Тульской области судебных расходов по оплате стоимости услуг по подготовке отчета об оценке земельного участка, проведения экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков, судебной экспертизы, услуг представителя, а также по оплате государственной пошлины, индивидуальному предпринимателю Матяшу Николаю Алексеевичу отказать.

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



Т.Д. Жуган