

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 февраля 2017 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-128/2017 по административному исковому заявлению Баландина Александра Сергеевича 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,

у с т а н о в и л:

Баландин А.С. обратился в суд с административным исковым заявлением 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.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39, площадью 524 кв.м, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для эксплуатации магазина, местоположение установлено относительно ориентира здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6.

Полагает, что утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 09.12.2013 года № 740 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области (за исключением 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 01.01.2013 года в размере 1 714 580,40 рублей значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права административного истца как плательщика земельного налога.

В соответствии с отчетом ООО «Альянс-Капитал» от 14.11.2016 года № 71-3216-1 рыночная стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка по состоянию на 01.01.2013 года составляет 797 000 рублей.

На основании изложенного просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39 равной его рыночной стоимости в размере 797 000 рублей.

В судебном заседании административный истец Баландин А.С. и его представитель по доверенности Усенко Д.В. поддержали заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении, и просили установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика и подтвержденной в ходе 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 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 Тульской области не оспаривает заявленное требование ни по основаниям возникновения, ни по содержанию и просил 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 письменных пояснениях и ходатайстве сослался на отсутствие материально - правового интереса в данном деле, в связи с чем просил вынести решение на усмотрение суда и в отсутствие представителя Учреждения.

Представитель заинтересованного лица - администрации муниципального образования Суворовский район в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил вынести решение в соответствии с действующим законодательством и в отсутствие представителя администрации.

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

Выслушав объяснения административного истца и его представителя по доверенности Усенко Д.В., 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 видно из материалов дела и установлено судом, Баландин А.С. является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39, площадью 524 кв.м, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для эксплуатации магазина, местоположение установлено относительно ориентира здание магазина, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 30.09.2005 года серия 71-АБ № 042172, а также выпиской из Единого

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.12.2016 года № 71/001/007/2016-1945.

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 Баландин А.С., 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.

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 09.12.2013 года № 740 утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, учтенных в государственном кадастре недвижимости, определенные по состоянию на 01.01.2013 года.

Кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39 установлена в размере 1 714 580,40 рублей (№ п/п 250392 приложения № 1 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка внесена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости, что следует из имеющихся в материалах дела кадастрового паспорта вышеназванного земельного участка от 12.12.2016 года № 71/16-602485, а также кадастровой справки о кадастровой стоимости от 21.10.2016 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 Баландин А.С. обратился в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 14.11.2016 года № 71-3216-1, выполненным данной организацией, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39 по состоянию на 01.01.2013 года составляет 797 000 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 ходатайству представителя административного истца по доверенности Усенко Д.В. 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 ЗАО «Фирма «Оценщик».

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении названной экспертной организации от 26.01.2017 года № 007, отчет от 14.11.2016 года № 71-3216-1, 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», федеральных стандартов 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 71:18:030207:39, определенная оценщиком в отчете по состоянию на 01.01.2013 года в размере 797 000 рублей, экспертом подтверждается.

Доказательств, опровергающих правильность экспертного заключения ЗАО «Фирма «Оценщик», суду не представлено.

О несогласии с вышеупомянутыми отчетом ООО «Альянс-Капитал» и заключением судебной экспертизы участвующими в деле лицами не заявлялось; с ходатайствами о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица не обращались.

Данное заключение судебной оценочной экспертизы, а также вышеуказанный отчет ООО «Альянс-Капитал» от 14.11.2016 года № 71-3216-1, 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 09.12.2013 года № 740 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области (за исключением земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы)», кадастровая стоимость принадлежащего Баландину А.С. земельного участка определена по состоянию на 01.01.2013 года.

На ту же дату установлена и подтверждена и рыночная стоимость указанного земельного участка в отчете ООО «Альянс-Капитал» от 14.11.2016 года № 71-3216-1 и заключении судебной экспертизы от 26.01.2017 года № 007, признанных судом относимыми, допустимыми и достоверными доказательствами по делу.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости земельного участка — 01.01.2013 года, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка являлась иной, чем отражено в исследованных судом отчете оценщика 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 от 14.11.2016 года № 71-3216-1 ООО «Альянс-Капитал» и подтвержденная заключением судебной экспертизы от 26.01.2017 года № 007 рыночная стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39 по состоянию на 01.01.2013 года в размере 797 000 рублей ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же земельного участка в размере 1 714 580,40 рублей, что затрагивает права и обязанности Баландина А.С. как плательщика земельного налога.

При таких обстоятельствах, исходя из приведенных выше норм материального права, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость названного земельного участка может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете № 71-3216-1 от 14.11.2016 года ООО «Альянс-Капитал» и

подтвержденной заключением судебной экспертизы, в связи с чем заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, по сообщению ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Тульской области от 11.01.2017 года № 05-109, 18.12.2016 года в отношении кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости внесены изменения, связанные с проведением очередной государственной кадастровой оценки и утверждением 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» кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на 01.01.2016 года, в том числе земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39 в размере 1 775 820,28 рублей.

Исходя из положений абзацев третьего и пятого статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и разъяснений, содержащихся в пунктах 14, 28 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», установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 НК РФ, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

С учетом изложенного, в целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи административным истцом заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого земельного участка является день обращения указанного лица в Тульский областной суд – 14 декабря 2016 года, а установленная судом кадастровая стоимость земельного участка применяется для исчисления налоговой базы за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года включительно.

Принимая во внимание, что удовлетворение заявленных Баландиным А.С. 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 судебные расходы относятся на административного истца – Баландина А.С.

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

административное исковое заявление Баландина Александра Сергеевича 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 71:18:030207:39, площадью 524 кв.м, категория земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для эксплуатации магазина, местоположение

установлено относительно ориентира здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6. равной его рыночной стоимости в размере 797 000 рублей.

В целях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, датой подачи Баландиным Александром Сергеевичем заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка является день обращения указанного лица в Тульский областной суд – 14 декабря 2016 года.

Установленная судом вышеуказанная кадастровая стоимость земельного участка применяется для исчисления налоговой базы за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года включительно.

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

Председательствующий

Т.Д. Жуган

