

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 января 2020 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Голомидовой И.В.,
при секретаре Хромовой М.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-8/2020 (3а-701/2019) по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Речные дали» к правительству Тульской области, Управлению Росреестра по Тульской области, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Речные дали» (далее - Общество) обратилось в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав в обоснование заявленных требований на то, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 (единое землепользование), площадью 779 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, МО Страховское.

Полагает, что кадастровая стоимость указанного земельного участка в размере 434 510 620 рублей, утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 по состоянию на 01.01.2016 года, является необоснованно завышенной, что затрагивает права и обязанности Общества как плательщика налога.

С целью определения рыночной стоимости земельного участка административный истец обратился к ИП Саницкой Л.В.

В соответствии с отчетом об оценке от 02.09.2019 года № ИП-85-07-19, выполненным названным оценщиком, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 (единое землепользование) по состоянию на 01.01.2016 года составляет 57 503 000 рублей.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области от 02.10.2019 года № 652 заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении указанного земельного участка отклонено.

На основании изложенного Общество просило установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 (единое землепользование) равную его рыночной стоимости в размере, указанном в отчете ИП Саницкой Л.В. от 02.09.2019 года № ИП-85-07-19.

Представитель административного истца ООО «Речные дали» по доверенности Волков Н.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его 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, ссылаясь на то, что Управление не имеет материально-правового и процессуально-правового интереса к заявленному требованию, не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, просил вынести решение на усмотрение суда.

Представитель административного ответчика 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 рассмотреть дело в его отсутствие, указав на то, что правовые интересы Учреждения по заявленным требованиям не затрагиваются.

Представитель заинтересованного лица администрации муниципального образования Страховское Заокского района в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

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 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.

Как следует из материалов дела и установлено судом Общество является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 (единое землепользование), площадью 779 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, МО Страховское.

Данные обстоятельства подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2019 года № 71/100/002/2019-3331 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.

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 30.11.2016 года № 546 утверждены результаты кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, определенные по состоянию на 01.01.2016 года. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 данным Постановлением установлена в размере 434 510 620 рублей (№ п/п 111945 Приложения № 1).

Оспариваемая кадастровая стоимость была внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 18.12.2016 года, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 18.10.2019 года № 71/ИСХ/19-509844.

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 г. № 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 года № 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 года № 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 к ИП Саницкой Л.В.

В соответствии с отчетом об оценке от 02.09.2019 года № ИП-85-07-19, выполненным названным оценщиком, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 (единое землепользование) по состоянию на 01.01.2016 года составляет 57 503 000 рублей.

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 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 года, проведение которой поручено эксперту ООО «Красные ворота» Тимохину В.А.

Согласно выводам, содержащимся в заключении № 316/2019 от 12.12.2019 года названного эксперта, отчет ИП Саницкой Л.В. от 02.09.2019 года № ИП-85-07-19 не соответствует федеральным стандартам оценки (п.п. 5, 8, 12 ФСО 3), а рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 не подтверждается.

Экспертом после дополнительного исследования установлено, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 по состоянию на 01.01.2016 года составляет 67 000 000 рублей.

Данное заключение суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ, поскольку оно выполнено компетентным специалистом в области экономической и оценочной деятельности, имеющим продолжительный опыт работы в области оценки. Экспертное заключение является подробным, мотивированным, оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ, федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 07.07.2007 года. Приведенные в заключении сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта и являются достоверными и не содержащими ошибок.

Доказательств, опровергающих правильность заключения эксперта, суду не представлено.

О несогласии с вышеупомянутым заключением эксперта другими лицами, участвующими в деле, включая и административных ответчиков, в процессе судебного разбирательства не заявлялось. С ходатайствами о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица не обращались.

С учетом изложенного сомневаться в достоверности и правильности выводов заключения эксперта № 316/2019 от 12.12.2019 года у суда не имеется. Суд считает данное заключение достоверным и допустимым доказательством применительно к

положениям статей 59, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

То обстоятельство, что оспариваемая кадастровая стоимость объекта недвижимости превышает его рыночную стоимость, определенную в заключении эксперта, не свидетельствует о ее 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.

Что касается имеющегося в материалах дела отчета ИП Саницкой Л.В. от 02.09.2019 года № ИП-85-07-19, то анализ содержания указанного отчета свидетельствует о его несоответствии требованиям федеральных стандартов оценки (п.п. 5, 8и, 12 ФСО 3), ввиду использования оценщиком неподтвержденной информации об объектах аналогах (цена предложения и наличие коммуникаций аналога 1, для аналогов 2 и 3 также наличие коммуникаций); неправильного определения корректировки на местоположение; использования некорректного значения корректировки «на торг», что повлияло на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, в связи с чем данный отчет к числу доказательств, достоверно определяющих рыночную стоимость объекта недвижимости, отнести нельзя.

Иных доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 рыночная стоимость вышеуказанного объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованном судом экспертном заключении, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 КАС РФ, в материалы дела не представлено.

Анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в заключении эксперта рыночная стоимость земельного участка ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости его кадастровой стоимости, что затрагивает права и обязанности административного истца по уплате налога.

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 вышеуказанного земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на основании заключения эксперта № 316/2019 от 12.12.2019 года, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Речные дали» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:000000:104 (единое землепользование), площадью 779 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, МО

Страховское, равной его рыночной стоимости в размере 67 000 000 рублей по состоянию на 01.01.2016 года.

Датой подачи обществом с ограниченной ответственностью «Речные дали» заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеуказанного объекта недвижимости является день обращения указанного юридического лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости - 20.09.2019 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



И.В. Голомидова

И.В. Голомидова

Тулский областной суд

процессуально и оперативно
печатно 8 листов

по/иш.

