

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 июня 2021 года

г. Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Семенов Т.Е.,
при секретаре Семенчиков Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-180/2021 по административному исковому заявлению Лапушкиной Ольги Владимировны к правительству Тульской области, ГУ ТО «Областное БТИ» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

Лапушкина О.В. обратилась в Тульский областной суд с вышеуказанным административным иском заявлением, указав, что она является арендатором земельного участка КН 71:30:000000:133, площадью 19130, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: здание производственного назначения; для иных видов жилой застройки, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Центральный р-н, п.Менделеевский, по ул.Скуратовской, д.108. Административный истец не согласен с кадастровой стоимостью земельного участка, КН 71:30:000000:133, установленной по состоянию на 01.01.2020 в размере 34 736 587,54 руб. Просит установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенном в отчете ИП Змеевой Е.С. от 04.02.2021 № 20-01-2021.

Административный истец, административные ответчики - правительство Тульской области, заинтересованные лица – ФГБУ «ФКП Росреестра» (в лице филиала по Тульской области), администрация г.Тулы, Управление Росреестра по Тульской области (в лице представителей), министерство имущественных и земельных отношений Тульской области в суд не явились, о дне, времени и месте проведения судебного заседания извещены. Административным истцом, ФГБУ «ФКП Росреестра» (в лице филиала по Тульской области), администрацией г.Тулы заявлено о рассмотрении дела в их отсутствие. Администрацией представлены также письменные возражения на иск.

Представитель административного ответчика ГУ ТО «Областное БТИ» по доверенности Ерохина А.А., в судебном заседании просила вынести решение в соответствии с законом, учесть, что разрешение судом вопроса об установлении кадастровой стоимости объекта в размере рыночной повлечет недополучение бюджетом значительной денежной суммы.

На основании части 4 статьи 247 КАС РФ, суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ, одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 245 КАС РФ и статье 22 Федерального закона N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о государственной кадастровой оценке) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения

кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде (часть 1); результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде, в частности, на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (часть 7).

Согласно части 1 статьи 14 Закона о государственной кадастровой оценке, определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

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.

Согласно ст. 66 ЗК РФ, рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

Исходя из разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (п. 6), лицо, которое имеет исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если исходя из нее исчисляется выкупная цена участка или арендная плата за пользование им (ст. 39.20 ЗК РФ, п. п. 1 и 2 ст. 2, п. п. 2, 2.2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ).

Судом установлено, что Лапушкина О.В. является арендатором земельного участка КН 71:30:000000:133, площадью 19130, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: здание производственного назначения; для иных видов жилой застройки, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Центральный р-н, п.Менделеевский, по ул.Скуратовской, д.108.

Договор аренды земельного участка №12Ц2711 заключен Лапушкиной О.В. 19.01.2012 с министерством имущественных и земельных отношений Тульской области. Согласно пункту 4.4 договора, размер арендной платы определяется в соответствии с Законом Тульской области от 29.07.2011 №1586-ЗТО и поставлен в зависимость от величины кадастровой стоимости.

Постановлением правительства Тульской области от 05.11.2020 № 670 утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, учтенных в государственном кадастре недвижимости, определенные по состоянию на 01.01.2020.

В силу подпункта 1 части 1 статьи 7 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» к полномочиям бюджетных учреждений, связанным с определением кадастровой стоимости, относится определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки.

При этом в силу частей 3, 5 цитируемой статьи бюджетное учреждение несет ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Постановлением правительства Тульской области от 18.09.2017 №409, в целях проведения государственной кадастровой оценки на территории Тульской области, в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», на основании статьи 48 Устава (Основного Закона) Тульской области государственное учреждение Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации» наделено полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости на территории Тульской области.

Кадастровая стоимость указанного выше земельного участка установлена в ходе массовой оценки на 01.01.2020 в размере 34 736 587.54 руб., внесена в ЕГРН 25.12.2020 и применяется с 01.01.2021.

Данные обстоятельства подтверждены материалами дела и в рамках настоящего дела никем не оспариваются.

Таким образом, из приведенных выше нормативных правовых актов, установленных обстоятельств следует, что установленная кадастровая стоимость затрагивает права и законные интересы административного истца, как плательщика аренды.

В подтверждение заявленной рыночной стоимости истец представил отчет №20-01-2021, выполненный ЧПО Змеевой Е.С. Согласно данному отчету рыночная стоимость земельного участка КН71:30:000000:133 по состоянию на 01.01.2020 составляла 14 036 000 руб.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 № 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 № 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 № 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.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении.

По ходатайству стороны административного истца в целях подтверждения правильности и достоверности вышеуказанного отчета и определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту Тимохину В.А.

По выводам, содержащимся в экспертном заключении №465/2021, отчет от 15.03.2021 № 15/0321, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, но не соответствует Федеральным стандартам оценки, в частности, п.5 ФСО №3, п.8иФСО №3, п.12 ФСО №3. После исправления выявленных замечаний, дополнительных расчетов, эксперт подтвердил рыночную стоимость, определенную оценщиком.

Оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд учитывает, что данное заключение подготовлено лицом, отвечающим требованиям Закона N 73-ФЗ и приказа Минтруда России от 26.11.2018 N 742н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности», имеющим необходимое для проведения исследования образование, стаж работы в области оценочной деятельности - более 18 лет, а значит, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследований, застраховавшим свою ответственность, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков, что свидетельствует о соблюдении требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ст.ст.3, 4), предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, так что оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется.

Составленное заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, которые дают возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, основано на материалах дела, изложенные в заключении выводы научно обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

Таким образом, оценив всю совокупность доказательств по делу, суд приходит к выводу, что рыночная стоимость земельного участка КН71:30:000000:133 по состоянию на 01.01.2020 составляла 14 036 000 руб., а это значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же земельного участка и потому может затрагивать права и обязанности Лапушкиной О.В., как плательщика аренды.

В нашем случае разница между указанными значениями кратна, что указывает на наличие ошибки, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении. Следовательно, установление в отношении спорного

объекта рыночной стоимости является для административного истца способом защиты нарушенных прав на установление экономически обоснованной налоговой базы.

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 объекта недвижимости, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость земельного участка может быть установлена в размере его рыночной стоимости, в связи с чем, заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Как следует из разъяснений, данных в пункте 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 N 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 ч. 4 ст. 22 Федерального закона N 237-ФЗ, ст. 249 КАС РФ, разъяснений, содержащихся в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», суд полагает необходимым указать в судебном решении, что датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости надлежит считать 09.03.2021 (согласно дате приема почтового отправления).

Возражения ГУ ТО «Областное БТИ», администрации г. Тулы, сославшихся на снижение налоговых поступлений, которое может повлечь удовлетворение административного иска, суд находит несостоятельными, поскольку установление кадастровой стоимости объектов недвижимости, равной их рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик объектов недвижимости, не нарушает прав муниципального образования на получение законных и экономически обоснованных налогов (или арендных платежей) и не противоречит интересам всего общества.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка КН 71:30:000000:133, площадью 19130±48, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: здание производственного назначения; для иных видов жилой застройки, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Центральный р-н, п.Менделеевский, по ул.Скуратовской, д.108, - по состоянию на 01.01.2020 равной его рыночной стоимости в размере 14 036 000 руб.

В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи административным истцом заявления о пересмотре кадастровой стоимости указанного земельного участка является день обращения указанного лица с административным иском в Тульский областной суд – 09.03.2021.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через суд, принявший решение, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Копия верна. Судья:



подпись

Т.Е.Семенова