

№ 0 21/21

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

21 октября 2021 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:  
председательствующего Мельничук О.В.,  
при секретаре Кузнецовой Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-395/2021 по административному исковому заявлению ООО «Фермерский рынок» к правительству Тульской области, ГУ ТО «Областное БТИ», об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости,

установил:

ООО «Фермерский рынок» обратилось в Тульский областной суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав, что является собственником:

- земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3155, площадью 58363+/-85 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для предпринимательства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, 100 метров восточнее д.Панькино, уч.123;

- земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121, площадью 42151+/-72 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: пищевая промышленность, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, 100 метров восточнее д.Панькино, уч.123-а.

Полагает, что кадастровая стоимость земельного участка в размере 84 457 709,94 руб. с кадастровым номером 71:09:010401:3155, утвержденная актом от 04.06.2021 № АОКС-71/2021/000269испр по состоянию на 19.03.2021, а также кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121, утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 05.11.2020 № 670 по состоянию на 01.01.2020 в размере 64 776 405,98 руб., являются необоснованно завышенными, что затрагивает права и обязанности административного истца как налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости земельного участка административный истец обратилась к оценщику ЧПО Змеева Е.С.

В соответствии с отчетом об оценке № 20-07-21 от 22.07.2021, выполненным оценщиком названной организации, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3155 по состоянию на 19.03.2021 составляет 13 923 000 руб., земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121 по состоянию на 01.01.2020 составляет 6 569 000 руб.

На основании изложенного ООО «Фермерский рынок» просит установить кадастровую стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 71:09:010401:3155, 71:09:010401:3121 равную их рыночной стоимости в размере, указанном в отчете ЧПО Змеева Е.С. № 20-07-21 от 22.07.2021.

Представитель административного истца ООО «Фермерский рынок» по доверенности Волков Н.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

Представитель административного ответчика ГУ ТО «Областное бюро технической инвентаризации» в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

Представитель административного ответчика правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

Представитель заинтересованного лица 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.

Представитель заинтересованного лица ФГБУ «ФКП Росреестра» в судебное заседание не явился о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

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

Представитель заинтересованного лица ООО «Заокс-Агро» 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 № 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, ООО «Фермерский рынок» является собственником:

- земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3155, площадью 58363+/-85 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для предпринимательства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, 100 метров восточнее д.Панькино, уч.123;

- земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121, площадью 42151+/-72 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: пищевая промышленность, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, 100 метров восточнее д.Панькино, уч.123-а.

Данные обстоятельства подтверждаются выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2021 № КУВИ-

002/2021-83120419, № КУВИ-002/2021-83120145 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, как собственник вышеупомянутого 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.

В соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 15 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», с Постановлением правительства Тульской области от 26.08.2019 № 395 «О проведении государственной кадастровой оценки земель на территории Тульской области», утверждены Постановлением правительства Тульской области 05.11.2020 № 670 результаты кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, определенные по состоянию на 01.01.2020.

Государственное учреждение Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации» в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее Закон о государственной кадастровой оценке) в рамках своих полномочий осуществляет на территории Тульской области определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения.

03.06.2021 ГУ ТО «Областное бюро технической инвентаризации» принято решение №40-20-00007 об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в связи с чем по состоянию на 19.03.2021 кадастровая стоимость объекта оценки с кадастровым номером 71:09:010401:3155 составила 84 457 709,94 руб.

Данная кадастровая стоимость внесена в Единый государственный реестр недвижимости 10.06.2021, дата начала применения указанной кадастровой стоимости 19.03.2021.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121 данным Постановлением установлена в размере 64 776 405,98 руб.

Оспариваемая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121 внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 25.12.2020, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 06.07.2021 № КУВИ-002/2021-83120462.

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 к ЧПО Змеева Е.С.

В соответствии с отчетом об оценке №20-07-21 от 22.07.2021, выполненным оценщиком вышеуказанной организации, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3155 по состоянию на 19.03.2021 составляет 13 923 000 руб., земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121 по состоянию на 01.01.2020 составляет 6 569 000 руб.

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.

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 объектов оценки по состоянию на 19.03.2021 и 01.01.2020, проведение которой поручено эксперту ООО «Красные ворота» Тимохину В.А.

Согласно выводам, содержащимся в заключении ООО «Красные ворота» № 510/2021 от 11.10.2021, отчет об оценке ЧПО Змеева Е.С. №20-07-21 от 22.07.2021 соответствует требованиям технического задания договора на оценку, требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998, не соответствует Федеральным стандартам оценки в части п.8ж ФСО №3 (не влияет на расчёт стоимости), а рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 71:09:010401:3155, 71:09:010401:3121 по состоянию на 19.03.2021 и 01.01.2020, определенная в названном отчете, 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.

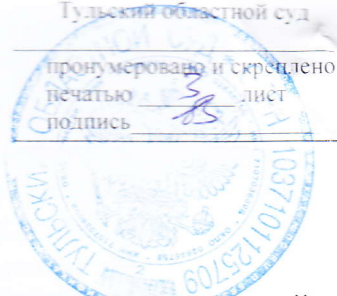
О несогласии с указанным отчетом об оценке ЧПО Змеева Е.С. №20-07-21 от 22.07.2021, заключением эксперта другими лицами, участвующими в деле, включая и административных ответчиков, в процессе судебного разбирательства не заявлялось. С ходатайствами о назначении повторной судебной экспертизы в целях проверки правильности определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости указанные лица не обращались.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления оспариваемой кадастровой стоимости земельных участков — 19.03.2021 и 01.01.2020, рыночная стоимость вышеуказанных объектов 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 ЧПО Змеева Е.С. №20-07-21 от 22.07.2021 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 земельных участков превышает их 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 земельных участков с кадастровыми номерами 71:09:010401:3155, 71:09:010401:3121 может быть установлена в размере их рыночной стоимости, определенной на основании отчета ЧПО Змеева Е.С. №20-07-21 от 22.07.2021, подтвержденного результатами судебной оценочной экспертизы, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.



Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд.

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Фермерский рынок» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3155, площадью 58363+/-85 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для предпринимательства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, 100 метров восточнее д.Панькино, уч.123, равной его рыночной стоимости в размере 13 923 000 руб. по состоянию на 19.03.2021.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:09:010401:3121, площадью 42151+/-72 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: пищевая промышленность, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, 100 метров восточнее д.Панькино, уч.123-а, равной его рыночной стоимости в размере 6 569 000 руб. по состоянию на 01.01.2020.

Датой подачи ООО «Фермерский рынок» заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутых земельных участков является день обращения указанного юридического лица в суд – 02.09.2021.

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

Председательствующий /подпись/

Копия верна.

Судья -

