

Решение № 3А-717/2017 3А-717/2017~М-553/2017 М-553/2017 от 18 октября 2017 г. по делу № 3А-717/2017

Тульский областной суд (Тульская область) - Гражданские и административные

Суть спора: 3.098 - Гл. 25 КАС РФ -> об оспаривании результатов определения кадастровой... -> об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18 октября 2017 года г.Тула

Тульский областной суд в составе:

председательствующего Старцевой Т.Г.,

при секретаре Пономаревой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-717/2017 по административному исковому заявлению открытого акционерного общества «Тульский кирпичный завод» 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:

открытое акционерное общество «Тульский кирпичный завод» (далее – ОАО «Тульский кирпичный завод») обратилось 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 <...> общей площадью 106 185+/-114 кв.м, категория земель: <...>, вид разрешенного использования: <...>, расположенного по адресу: <...>

Полагает, что утвержденная 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» и внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года в размере 191 237 061,30 рублей, значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права административного истца как плательщика земельного налога.

В соответствии с отчетом ООО «<...>» от <...> года № <...> рыночная стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года составляет 108 521 070 рублей.

На основании изложенного административный истец просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером <...> равной его рыночной стоимости в размере 108 521 070 рублей.

В судебное заседание представитель административного истца ОАО «Тульский кирпичный завод» не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие, заявленные требования поддержал, просил их удовлетворить, установить кадастровую стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка с учетом результатов проведенной по делу оценочной экспертизы.

Представитель административного ответчика - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явился, о дате, 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 дате, 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 извещался надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие и принятии решения на усмотрение суда. Возражений по существу заключения судебной экспертизы не представлено.

Представитель заинтересованного лица – администрации города Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом. В письменном ходатайстве просил о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя администрации города Тулы в соответствии с действующим законодательством.

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

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 следует из материалов дела и установлено судом, ОАО «Тульский кирпичный завод» является собственником земельного участка с кадастровым номером <...> общей площадью <...> кв.м, категория земель: <...>, вид разрешенного использования: <...>, расположенного по адресу: <...>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от <...> года серии <...>

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.

На основании 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.

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.

Исходя из изложенного административный истец, как собственник вышеназванного земельного участка, относится к числу плательщиков земельного налога, исчисляемого исходя из кадастровой стоимости.

Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, учтенных в государственном кадастре недвижимости, определенные по состоянию на 01.01.2016 года.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером <...> установлена в размере 191 237 061,30 рублей (№ п/п <...> приложение № <...> к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость внесена 18.12.2016 года филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости, что следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости <...> года № <...>

С целью определения рыночной стоимости указанного земельного участка административный истец обратился в ООО «<...>».

В соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от <...> года № <...>, выполненным данной организацией, рыночная стоимость названного земельного участка с кадастровым номером <...> по состоянию на 01.01.2016 года составляет 108 521 070 рублей.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области от <...> года № <...> заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости отклонено.

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 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, а также подтверждения определенной в отчете рыночной стоимости объекта оценки.

По ходатайству стороны административного истца 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 эксперту ЗАО «<...>» <...>

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении названной экспертной организации от <...> года № <...>, отчет от <...> года № <...>, выполненный оценщиком ООО «<...>» <...>, 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, определенная оценщиком в указанном отчете по состоянию на 01.01.2016 года, подтверждается.

Данное экспертное 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, основано на материалах дела и результатах аналитической работы по изучению данных о ценах предложений на сопоставимые (аналогичные) объекты на дату оценки, а изложенные в нем выводы научно обоснованны, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом 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.

В соответствии со статьей 24.19 того же Федерального закона при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в таких случаях является дата внесения

сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости.

Как следует из Постановления правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области», кадастровая стоимость принадлежащего ОАО «Тульский кирпичный завод» земельного участка определена по состоянию на 01.01.2016 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного земельного участка в размере 108 521 070 рублей в отчете ООО «<...>» от <...> года № <...>, подтвержденном экспертным заключением ЗАО «<...>» <...> года № <...>

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости земельного участка – 01.01.2016 года, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка являлась иной, чем отражено в исследованном судом отчете, подтвержденном экспертным заключением, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Правильность вышеупомянутого отчета и экспертного заключения лицами, участвующими в деле, не оспаривалась и ничем не опровергнута; с ходатайствами о назначении повторной или дополнительной судебной экспертизы указанные лица в установленном законом порядке не обращались.

Анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в вышеупомянутом отчете, подтвержденном экспертным заключением, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером <...> по состоянию на 01.01.2016 года в размере 108 521 070 рублей значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же земельного участка в размере 191 237 061,30 рублей, что затрагивает права и обязанности ОАО «Тульский кирпичный завод» как плательщика земельного налога.

То обстоятельство, что установленная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, определенную

отчетом, подтвержденным экспертным заключением, не свидетельствует о недостоверности вышеназванных документов, поскольку в нормативных правовых актах не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости земельного участка и его рыночной стоимости, не устанавливается также презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

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.

Исходя из положений статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которой в данном случае является день обращения указанного лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 15.06.2017года.

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

административное исковое заявление открытого акционерного общества «Тульский кирпичный завод» 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 <...> общей площадью <...> кв.м, категория земель: <...>, вид разрешенного использования: <...>, расположенного по адресу: <...> равной

его рыночной стоимости в размере 108 521 070 рублей.

В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи ОАО «Тульский кирпичный завод» заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого земельного участка является день обращения указанного лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 15.06.2017 года.

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

Председательствующий

Суд:

Тульский областной суд (Тульская область)

Истцы:

ОАО "Тульский кирпичный завод"

Ответчики:

**Правительство Тульской области
Управление Росреестра по Тульской области**

Иные лица:

**администрация г. Тулы
ФГБУ "ФКП Росреестра" по ТО**

Судьи дела:

Старцева Татьяна Гавриловна (судья)