

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

18 января 2018 года город Тула

Тульский областной суд в составе:

председательствующего Щербаковой Н.В.,

при секретаре Щепотине П.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-60/2018 (№3а-1021/2017) по административному исковому заявлению Открытого акционерного общества торгово-посредническая фирма «Тулаэлектрохимобеспечение» к правительству Тульской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости,

установил:

Открытое акционерное общество торгово-посредническая фирма «Тулаэлектрохимобеспечение» (далее по тексту ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение») обратилось в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением к правительству Тульской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, указав в обоснование заявленных требований на то, что является собственником нежилых зданий, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами №, №, №, расположенных относительно ориентира по адресу: <адрес>. Указанные земельные участки образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером №, который был предоставлен в бессрочное пользование административному истцу.

Полагает, что утвержденная кадастровая стоимость указанных земельных участков с кадастровыми номерами №, №, № по состоянию на 01.01.2016 года в размере 47 985 619,36 рублей, 35 003 816,68 рублей, 8 154 120 рублей соответственно, является необоснованно завышенной, что затрагивает интересы общества при реализации его исключительного права на выкуп спорных земельных участков, поскольку размер выкупной цены согласно положениям Закона Тульской области от 15.12.2011 г. № 1679-ЗТО «О регулировании отдельных вопросов определения цены земельных участков на территории Тульской области и их оплаты» определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

С целью определения рыночной стоимости земельных участков административный истец обратился в ООО ». В соответствии с отчетом об оценке № от ДД.ММ.ГГГГ, выполненным ООО », рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером № составляет 18 100 256 рублей, земельного участка с кадастровым номером № – 13 197 592 рубля, земельного участка с кадастровым номером № – 3 458 000 рублей.

На основании изложенного, просит установить кадастровую стоимость названных выше объектов недвижимости, равную их рыночной стоимости в соответствии с отчетом ООО » № от ДД.ММ.ГГГГ.

В судебное заседание представитель административного истца ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» генеральный директор Милошевич В.В. не явился, извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, просил 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, причину неявки суду не сообщил, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

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. В представленном ранее суду письменном ходатайстве ссылался на то, что Управление Росреестра по Тульской области не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, в том числе размеру рыночной стоимости.

Представитель заинтересованного лица ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие. В представленном ранее суду письменном ходатайстве ссылался на то, что ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области не оспаривает заявленные административным истцом требования и просит вынести решение на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица администрации муниципального образования Щекинский район в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Исходя из положений 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 части 5 статьи [1](#) Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. до 01.01.2017 года) кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 4 указанного Закона сведения в государственный кадастр недвижимости вносились органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном законом порядке документов.

Пунктом 11 части 2 статьи 7 того же Закона предусмотрено, что в государственный кадастр недвижимости, в числе иных сведений, вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На основании статьи [70 Земельного кодекса](#) Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков с 01.01.2017 года осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно статье 7 указанного Закона сведения в Единый государственный реестр недвижимости вносятся органом регистрации прав на основании поступивших в этот орган в установленном законом порядке документов.

Пунктом 1 части 5 статьи 8 данного Закона предусмотрено, что в кадастр недвижимости в числе дополнительных 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.

С административным иском о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи [373](#), [388](#), [400 НК РФ](#)).

Лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (статья [39.20](#) ЗК РФ, пункты 1 и 2 статьи [2](#), пункты 2, 2.2 статьи [3](#) Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Как следует из материалов дела и установлено судом, ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» является собственником нежилых зданий: сложной вещи, состоящей из нежилого здания насосной ЛВЖ и сооружения – открытого склада ЛВЖ; биологических очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков; нежилого здания очистных сооружений; встроенных нежилых помещений I этажа; нежилого здания котельной, расположенных по адресу: <адрес>.

Данные обстоятельства подтверждаются копиями свидетельств о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, и не оспаривается лицами, участвующими в деле.

Принадлежащие ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» нежилые здания расположены на земельных участках с кадастровыми номерами:

- №, площадью 153392 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы, участок находится <адрес>;

- №, площадью 111844 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы, участок находится <адрес>;

- №, площадью 26000 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы и очистных сооружений, участок находится <адрес>.

Ссылаясь на реализацию исключительного права на выкуп занятых принадлежащими ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» на праве собственности нежилыми зданиями земельных участков, ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» обратилось в суд с настоящим административным иском заявлением об оспаривании кадастровой стоимости указанных земельных участков, ссылаясь на тот факт, что кадастровая стоимость названных объектов недвижимости значительно превышает их рыночную стоимость. В соответствии с п.2 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Тульской области от 15.12.2011 г. № 1679-ЗТО «О регулировании отдельных вопросов определения цены земельных участков на территории Тульской области и их оплаты», выкупная стоимость спорных земельных участков поставлена в зависимость от их кадастровой стоимости.

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.

Постановлением правительства Тульской области от 09.11.2016 года № 505 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Тульской области» утверждены результаты определения кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Тульской области по состоянию на

01.01.2016 года, согласно которому кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером № установлена в размере 47 985 619,36 рублей, с кадастровым номером № - в размере 35 003 816,68 рублей, с кадастровым номером № - в размере 8 154 120 рублей. Вышеуказанная стоимость внесена в государственный кадастр недвижимости 25.11.2016 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 указанных земельных участков административные истцы обратились в ООО ».

В соответствии с отчетом об оценке № от ДД.ММ.ГГГГ, выполненным ООО », рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером № составляет 18 100 256 рублей, земельного участка с кадастровым номером № – 13 197 592 рубля, земельного участка с кадастровым номером № – 3 458 000 рублей.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области от ДД.ММ.ГГГГ № заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости названных объектов 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 или иной 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 20.07.2007 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.

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 статей [17.1](#), [24.16](#), [24.18](#) Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 08.06.2015 N 145-ФЗ) отчет об определении кадастровой (рыночной) стоимости подлежит обязательной экспертной оценке экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик (оценщики), 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 в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

По ходатайству стороны административных истцов в целях подтверждения рыночной стоимости объектов недвижимости судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «А».

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении ООО «А» № от ДД.ММ.ГГГГ, отчет ООО » № от ДД.ММ.ГГГГ об оценке рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами №, №, № соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности. Рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами №, №, №, определенная в отчете ООО » № от ДД.ММ.ГГГГ, 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 сфере 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 обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом 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 09.11.2016 года № 505 кадастровая стоимость спорных земельных участков определена по состоянию на 01.01.2016 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта в отчете ООО » № от ДД.ММ.ГГГГ, подтвержденном экспертным заключением эксперта ООО «А» № от ДД.ММ.ГГГГ.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости названных объектов недвижимости рыночная стоимость земельных участков являлась иной, чем отражено в исследованном судом отчете, подтвержденном экспертным заключением, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей [14](#), [62](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Таким образом, анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в отчете ООО » № от ДД.ММ.ГГГГ, подтвержденном экспертным заключением эксперта ООО «А» № от ДД.ММ.ГГГГ, рыночная стоимость спорных объектов недвижимости с кадастровыми номерами №, №, № ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, что затрагивает права и обязанности административного истца как лица, имеющего преимущественное право на выкуп указанного объекта.

То обстоятельство, что установленная кадастровая стоимость земельных участков превышает их рыночную стоимость, определенную в отчете, не свидетельствует о его недостоверности, 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 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 кадастровая стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами №, №, № может быть установлена в размере рыночной стоимости, определенной в отчете ООО » № от ДД.ММ.ГГГГ, подтвержденном экспертным заключением эксперта ООО «А» № от ДД.ММ.ГГГГ.

В силу части 4 статьи [38 КАС РФ](#) по делам о пересмотре кадастровой стоимости объектов в размере рыночной административным ответчиком является государственный орган или орган местного самоуправления, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости, в связи с чем, требования ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» подлежат удовлетворению к правительству Тульской области.

Руководствуясь статьями [175-180](#), [249 КАС РФ](#), суд

решил:

административное исковое заявление ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером №, площадью 153392 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы, участок находится <адрес>, по состоянию на 01.01.2016 года равной его рыночной стоимости в размере 18 100 256 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером №, площадью 111844 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы, участок находится <адрес>, по состоянию на 01.01.2016 года равной его рыночной стоимости в размере 13 197 592 рубля.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером №, площадью 26000 кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения производственной базы и очистных сооружений, участок находится <адрес>, по состоянию на 01.01.2016 года равной его рыночной стоимости в размере 3 458 000 рублей.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельных участков датой подачи ОАО ТПФ «Тулаэлектрохимобеспечение» административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеуказанных земельных участков является день обращения указанного лица в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.07.2012 г. № п/321 в Тульской области – ДД.ММ.ГГГГ.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Тульского областного суда через суд, принявший решение, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение принято в окончательной форме 18.01.2018 года.

Суд:

Тульский областной суд (Тульская область) ([подробнее](#))

Истцы:

ОАО ТПФ "Тулаэлектрохимобеспечение"

Ответчики:

Правительство Тульской области
Управление Росреестра по Тульской области

Иные лица:

Администрация МО Щекинский район
ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской области

Судьи дела:

Щербакова Наталья Владимировна (судья)