

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



Волгоградский областной суд
в составе председательствующего судьи Курниковой А.В.,
при секретаре Поклонском Р.С.,
рассмотрев 1 февраля 2017 года в г. Волгограде в открытом судебном заседании административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка,

установил:

28 декабря 2016 года обратилась в Волгоградский областной суд с исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером общей площадью 000 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, сельского поселения равной его рыночной стоимости в размере 6 730 724,00 руб.

В обоснование требований административный истец указал, что имеет в собственности 0 долей вышеуказанного земельного участка. По мнению административного истца, установленная кадастровая стоимость земельного участка в несколько раз превышает рыночную стоимость, что возлагает на него обязанность по уплате налога в необоснованно завышенном размере.

Административный истец в судебное заседание не явилась, просила рассмотреть дело в её отсутствие.

Представитель Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области Беляков Д.А., представитель ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» Кочарян А.К., руководитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области Абрамов А.В., глава Кумылженского муниципального района Денисов В.В., глава сельского поселения в письменных отзывах возражений относительно установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости не заявили, полагались на усмотрение суда, просили рассмотреть дело без участия представителя.

Иные ответчики и заинтересованные лица надлежащим образом извещены, о причинах неявки суд не известили, возражений по заявленным требованиям не представили.

Учитывая, что участие административного истца, представителей административных ответчиков и заинтересованных лиц не является обязательным, суд принял решение о рассмотрении дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, выслушав мнение представителя административного истца, суд считает, что требования административного истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Распоряжением Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области № 2577-р от 27 ноября 2013 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Волгоградской области» по результатам государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Волгоградской области утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Волгоградской области на 1 января 2011 года, а также минимальный и средний уровни кадастровой стоимости 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам Волгоградской области.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 ЗК РФ 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.

В силу п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Пунктом 3 ст. 66 ЗК РФ предусмотрено, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков и отдельных объектов недвижимого имущества устанавливается для целей налогообложения и в иных, предусмотренных федеральными законами случаях (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьи 375, 390, 402 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), глава III.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности).

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельных участков, внесённой в государственный кадастр недвижимости, посредством указания их рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность

кадастровой стоимости земельных участков и законность нормативного акта о её утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

Таким образом, из положений ст. 24.19 Федерального закона №135-ФЗ следует, что приведенные в статье случаи, при которых датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости следует считать дату внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, являются исчерпывающими и не подлежат расширительному толкованию.

Рыночная стоимость объекта оценки может быть получена в результате его индивидуальной оценки вследствие изменения качественных (количественных) характеристик, имевших место после установления кадастровой стоимости земельного участка на основании нормативного правового акта. Включение таких сведений в государственный кадастр направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим, рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату.

Из материалов дела следует, что [] является собственником [] 0 долей земельного участка с кадастровым номером [] общей площадью [] 000 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, [] сельского поселения, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т. 1 л.д. 16).

Согласно данным кадастровой справки, а также сообщения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области» от 18 января 2017 года, кадастровая стоимость для земельного участка с кадастровым номером [] установлена на 1 января 2011 года в размере 33 309 327,00 рублей.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абзац четвертый статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Из представленных в суд письменных доказательств, в том числе из сообщения Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области следует, что количественные и качественные характеристики спорного объекта оценки после 1 января 2011 года не изменялись, его кадастровая стоимость определена на указанную дату.

Таким образом, датой по состоянию на которую определена кадастровая стоимость спорного земельного участка, является дата, установленная в Распоряжении Министерства по управлению государственным имуществом Волгоградской области № 2577-р от 27 ноября 2013 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Волгоградской области», - 1 января 2011 года.

Согласно положениям ч. 1 ст. 62 КАС РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 6 КАС РФ, закрепляющих принцип состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных указанным Федеральным законом.

Пунктом 1 ст. 66 ЗК РФ предусмотрено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Не согласившись с произведённой оценкой земельного участка и полагая, что его кадастровая стоимость должна быть определена равной рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику для получения заключения о рыночной стоимости земельного участка на 1 января 2011 года.

Административным истцом суду представлен отчёт, подготовленный оценщиком ООО «Оценочная фирма «Спектр», по определению рыночной стоимости земельного участка, согласно которому по состоянию на 1 января 2011 года рыночная стоимость спорного земельного участка составляет 6 730 724,00 руб. (т. 1 л.д. 62-116).

Указанный отчёт получил положительное экспертное заключение № 4097/2016/3 от 20 декабря 2016 года, из которого следует, что отчёт соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федерации», федеральным стандартам оценки и другим актам федеральных органов, а сделанные оценщиком выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки подтверждены (т. 1 л.д. 117-136).

Каких-либо данных о несоответствии названного отчёта Закону об оценочной деятельности либо федеральным стандартам оценки, свидетельствующих о занижении оценщиком рыночной стоимости оценённого земельного участка, либо о наличии объективных сомнений по поводу достоверности проведённой оценки, участвующие в деле лица суду не представили, не заявили ходатайства о назначении судебной оценочной экспертизы.

Давая оценку отчёту и экспертному заключению, суд исходит из того, что они содержат все предусмотренные законодательством сведения, в них указана необходимая общая информация, идентифицированы объекты оценки, приведены анализ рынка объектов оценки, описание процесса оценки, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, результаты, полученные при оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки.

Поскольку суду не были представлены доказательства, подтверждающие иную рыночную стоимость спорного земельного участка, а также с учётом представленного экспертного заключения о соответствии представленного отчёта требованиям законодательства, суд соглашается с выводами оценщика о величине рыночной стоимости спорного объекта оценки на 1 января 2011 года.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что указанные в отчёте оценщика сведения подтверждают доводы административного истца о том, что кадастровая стоимость спорного земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, а заявленные требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объёме.

Как следует из материалов дела, датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости является дата обращения административного истца в суд – 28 декабря 2016 года (т. 1 л.д. 4).

Руководствуясь ст. 175-180 КАС РФ, суд

решил:

административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером _____ общей площадью _____ 000 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, _____ сельского поселения, равной его рыночной стоимости в размере 6 730 724,00 (шесть миллионов семьсот тридцать тысяч семьсот двадцать четыре) рубля по состоянию на 1 января 2011 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 28 декабря 2016 года.

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

Судья

подпись

А.В. Курникова

