

ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Волгоград

22 августа 2017 года

Волгоградский областной суд в составе

председательствующего

Ждановой С.В.,

с участием представителя
административного истца

Рудневой Л.Г.,

при секретаре

Дробковой Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя [] об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 34:34:020025:141 равной его рыночной стоимости,

установил:

27 июля 2017 года ИП [] обратился в суд вышеназванным административным иском заявлением, в обоснование требований указав, что он является арендатором земельного участка с кадастровым номером 34:34:020025:141, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. им. Маршала Еременко, 35д, площадью 5944 кв.м. Кадастровая стоимость земельного участка, являющаяся базой для исчисления арендных платежей, значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает его права как плательщика арендных платежей. В связи с чем ИП [] просил установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2015 года в размере 17 540 744 рубля.

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца заявленные требования поддержала, просила суд об их удовлетворении.

Административный истец и иные лица, участвующие в деле - Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее - Управление Росреестра по Волгоградской области), Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии» в лице филиала по Волгоградской области (далее - ФГБУ «ФКП Росреестра») и администрация Волгограда, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

От Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Управления Росреестра по Волгоградской области и ФГБУ «ФКП Росреестра» поступили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

Поскольку в соответствии с положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав представителя административного истца, исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении административного искового заявления, по следующим основаниям.

Статья 245 КАС РФ предусматривает право гражданина на обращение в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Использование земли в Российской Федерации является платным.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Как предусмотрено пунктом 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. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ основанием 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.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной

деятельности) в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, в том числе и решением суда.

При этом результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что ИП [] является арендатором земельного участка с кадастровым номером 34:34:020025:141, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. им. Маршала Еременко, 35д, площадью 5944 кв.м. Участок передан административному истцу на основании договора аренды от 6 сентября 2011 года № 10018 и изменений к нему от 7 ноября 2011 года и 30 мая 2012 года, заключенных между истцом и администрацией Волгограда, на срок до 4 марта 2029 года.

Из вышеназванных договора аренды земельного участка, изменений к нему и расчёта арендной платы усматривается, что размер арендной платы за земельный участок исчисляется по формуле, исходя из его кадастровой стоимости. Следовательно, определение в отношении земельного участка кадастровой стоимости влияет на обязанность ИП [] по уплате арендной платы, в связи с чем административный истец обладает правом оспорить результаты определения кадастровой стоимости земельного участка.

Приказом Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27 октября 2015 года № 46-н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области» утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населённых пунктов Волгоградской области согласно приложению № 1 по состоянию на 1 января 2015 года, в число которых вошёл спорный земельный участок.

Из выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости и сообщения ФГБУ «ФКП Росреестра» от 9 августа 2017 года № ЕБ-5710/2017 следует, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 34:34:020025:141, с категорией земель - земли населённых пунктов, с разрешённым использованием - торговая деятельность рынка, на 1 января 2015 года составляет 60 245 828 рублей 08 копеек рубля (л.д.27, 117).

В соответствии с абзацем 2 статьи 24.15 Закона об оценочной деятельности 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.

Из положений статьи 24.18 этого же Закона следует, что 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 этой связи рыночная стоимость земельного участка должна быть определена по состоянию на 1 января 2015 года.

В соответствии с частью 1 статьи 62 КАС РФ лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на истце. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Административным истцом в обоснование заявленных требований были представлены отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 22 марта 2017 года № 170321-1, подготовленный независимым оценщиком ООО Оценочная фирма «Спектр» Никитиным И.А., согласно которому рыночная стоимость земельного участка на 1 января 2015 года составляет 17 540 744 рубля (л.д.28-75) и положительное экспертное заключение на него от 30 июня 2017 года № 1412/2017/4, выполненное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» Экспертный совет (л.д.76-94).

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчёт об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Суд находит представленный в материалы дела отчёт в полной мере соответствующим требованиям Закона об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки. Так, выводы оценщика о рыночной стоимости земельного участка сделаны на основе сравнительного подхода с использованием сведений о продаваемых объектах-аналогах, опубликованных в открытых источниках информации, с применением корректирующих коэффициентов. По мнению суда подбор объектов-аналогов и использование соответствующих коэффициентов оценщиком произведены корректно, выводы сделаны с учетом особенностей рынка недвижимости в г. Волгограде в соответствующий период и иных заслуживающих внимания обстоятельств. Оценка стоимости спорного объекта произведена оценщиком ООО Оценочная фирма «Спектр» Никитиным И.А., являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», имеющим соответствующий диплом о профессиональной подготовке и профессиональная деятельность которого застрахована.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о занижении оценщиком рыночной стоимости земельного участка либо о наличии объективных сомнений по поводу достоверности проведенной оценки, суду не представлено.

Кроме того, суд учитывает, что указанный выше отчёт получил положительное экспертное заключение, согласно выводам которого отчёт соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, определённая в отчёте рыночная стоимость объекта

оценки подтверждена.

Положительное экспертное заключение соответствует требованиям статьи 17.1 Закона об оценочной деятельности и Федеральному стандарту оценки «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утверждённому приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июля 2011 года № 328.

Доказательства, опровергающие изложенные в отчете и в экспертном заключении выводы, участвующими в деле лицами не представлены, ходатайство о назначении судебной экспертизы заявлено не было, поводы для её назначения по инициативе суда отсутствуют.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Закона об оценочной деятельности, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

удовлетворить административное исковое заявление индивидуального предпринимателя [REDACTED] об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 34:34:020025:141 равной его рыночной стоимости, поданное в суд 27 июля 2017 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 34:34:020025:141, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул. им. Маршала Еременко, 35д, площадью 5944 кв.м., категория земли - земли населённых пунктов, вид разрешённого использования - торговая деятельность рынка, равной его рыночной стоимости, определённой по состоянию на 1 января 2015 года, в размере 17 540 744 рубля.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по административным делам Волгоградского областного суда через Волгоградский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья: /подпись/

Жданова С.В.

решение в окончательной
форме принято 22 августа 2017 года

Судья: /подпись/
Верно, судья:



Жданова С.В.
Жданова С.В.

