

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Владимир

12 июля 2023 года

Владимирский областной суд в составе:
председательствующего судьи
при секретареЗавьялова Д.А.
Мусатовой А.В.,

с участием представителей административного истца Тельнова А.С. - по доверенности Журавлева А.В., административного ответчика государственного бюджетного учреждения Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» - по доверенности Кудрявцевой М.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Тельнова Александра Сергеевича об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Тельнов А.С., через представителя по доверенности Журавлева А.В., обратился во Владимирский областной суд с административным исковым заявлением к государственному бюджетному учреждению Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» (далее также - ГБУ ВО «ЦГКО ВО») об установлении кадастровой стоимости арендуемого им земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227, площадью 958 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, муниципальное образование округ Муром (городской округ), город Муром, Владимирское шоссе, дом 15г, в размере его рыночной стоимости 494 000 рублей по состоянию на 1 января 2022 года.

В обоснование ссылается на то, что кадастровая стоимость указанного земельного участка составляет 996 310 рублей 42 копейки, что не соответствует его рыночной стоимости, установленной в отчёте об оценке рыночной стоимости, составленном обществом с ограниченной ответственностью (далее также - ООО) «ГК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года в размере 494 000 рублей по состоянию на 1 января 2022 года.

По мнению административного истца, более высокая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 по сравнению с его рыночной стоимостью ведёт к неправомерному увеличению арендной платы и нарушает его права, как арендатора земельного участка - плательщика арендной платы, исчисляемой исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Административный истец Тельнов А.С., извещённый надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, направил в суд представителя по доверенности Журавлева А.В., который поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика ГБУ ВО «ЦГКО ВО» по доверенности Кудрявцева М.В. в судебном заседании полагалась в принятии решения по настоящему административному делу на усмотрение суда, поддержала позицию, изложенную в письменном отзыве, представленном в суд ГБУ ВО «ЦГКО ВО», согласно которой названный административный ответчик фактически не оспаривает право административного истца на установление кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 в размере рыночной, ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, в том числе размеру рыночной стоимости, определённого в отчёте ООО «ГК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года, при изучении указанного отчёта не выявлено существенных замечаний в его расчётной части, а также нарушений требований федеральных стандартов оценки и Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которые позволили бы признать данный отчёт недопустимым доказательством по настоящему административному делу (л.д.103).

Заинтересованные лица - Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области, публично-правовая компания «Роскадастр» в лице её филиала по Владимирской области (далее также - филиал ИЖК «Роскадастр» по Владимирской области), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее также - Управление Росреестра по Владимирской области), администрация округа Муром Владимирской области, КУМИ администрации округа Муром Владимирской области, извещённые надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в судебное заседание не направили, уважительных причин неявки не представили. Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области, филиал ИЖК «Роскадастр» по Владимирской области и Управление Росреестра по Владимирской области ходатайствовали о рассмотрении настоящего административного дела в отсутствие своих представителей.

Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области в представленном в суд письменном отзыве не оспаривало право административного истца на установление кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 в размере рыночной, ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, в том числе размеру рыночной стоимости, определённого в отчёте ООО «ГК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года, указало, что при изучении указанного отчёта не выявлено существенных замечаний в его расчётной части, а также нарушений требований федеральных стандартов оценки и Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поэтому не возражало против принятия упомянутого отчёта ООО «ГК ПРОФИ» в качестве надлежащего доказательства определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 в размере его рыночной стоимости - 494 000 рублей по состоянию на 1 января 2022 года и удовлетворения административного искового заявления Тельнова А.С. (л.д.114-115).

Управление Росреестра по Владимирской области в письменном отзыве, направленном в суд, оставило разрешение заявленных требований на усмотрение суда (л.д.107).

Филиал ИФК «Роскадастр» по Владимирской области в представленном в суд письменном отзыве ссылался на то, что не наделён полномочиями по рассмотрению вопросов относительно установления кадастровой стоимости существующих объектов недвижимости, не уполномочен давать какие-либо заключения в отношении отчётов об оценке рыночной стоимости недвижимости, приводить доводы, доказательства относительно законности отчётов (л.д.132-134).

Администрация округа Муром Владимирской области и КУМИ администрации округа Муром Владимирской области каких-либо отзывов (возражений) относительно заявленных требований Тельновым А.С. в суд не представили.

В соответствии с положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной, поэтому суд определил, с учётом мнения представителей участвующих в деле лиц, явившихся в судебное заседание, рассмотреть настоящее административное дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, явка которых не признана судом обязательной.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав и оценив все имеющиеся по административному делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

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), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим Кодексом.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка.

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 в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

Частью 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае её создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии с частью 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

В силу части 7 статьи 15 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» публично-правовая компания в течение десяти рабочих дней со дня начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, обеспечивает формирование и предоставление бюджетному учреждению перечня вновь учтенных, ранее учтенных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, с учетом следующих особенностей: 1) в перечень объектов недвижимости включаются виды объектов недвижимости (для земельных участков - категории земель), в отношении которых проводилась государственная кадастровая оценка; 2) перечень объектов недвижимости формируется и предоставляется в соответствии с порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости.

Частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что 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, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, осуществляется бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В течение сорока рабочих дней после получения перечня объектов недвижимости, предусмотренного частью 7 статьи 15 настоящего Федерального закона, бюджетное учреждение осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включенных в такой перечень, в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой

оценке (часть 5 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Пунктом 72 Методических указаний о государственной кадастровой оценке (далее также - Методические указания), утверждённых приказом Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336, предусмотрено, что определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, осуществляется по алгоритмам, предусмотренным Указаниями, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней государственной кадастровой оценки, действовавших на состоянию на дату возникновения основания пересчета кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 73 Указаний. Датой определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, на основании результатов которой осуществлялось определение кадастровой стоимости в соответствии с положениями настоящей главы Указаний.

Согласно пункту 74 Методических указаний результат расчета кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, оформляется в виде акта об определении кадастровой стоимости, включающего в том числе систематизированные сведения об определении кадастровой стоимости, форма которого утверждена приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0285.

Методические указания о государственной кадастровой оценке определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее - бюджетное учреждение) (пункт 1 Методических указаний).

Исходя из приведённого выше правового регулирования, датой определения оспариваемой кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227, повлекшей за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии со статьёй 16 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», является 1 января 2022 года.

Как установлено судом и следует из материалов административного дела, Тельнов А.С. является арендатором земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227, площадью 958 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, муниципальное образование округ Муром (городской округ), город Муром,

Владимирское шоссе, дом 15г, относящегося к категории земель - земли населённых пунктов, имеющего разрешённое использование - склад (л.д.15-21,135,136).

Кадастровая стоимость названного земельного участка по состоянию на 1 января 2022 года определена в соответствии с актом № АОКС-33-2023-000065 от 1 февраля 2023 года определения кадастровой стоимости, утверждённым ГБУ ВО «ДГКО ВО», в размере 996 310 рублей 42 копейки (л.д.12,104-105).

Полагая, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 не соответствует рыночной стоимости и нарушает его права арендатора, уплачивающего арендную плату, исчисляемую исходя из кадастровой стоимости земельного участка, Тельнов А.С., минуя комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Владимирской области, созданную при уполномоченном органе субъекта Российской Федерации - Министерстве имущественных и земельных отношений Владимирской области, 27 июня 2023 года обратился с настоящим административным иском заявлением во Владимирский областной суд (л.д.2-4).

В обоснование своих требований административный истец представил в суд отчёт ООО «ДК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года на бумажном носителе и в форме электронного документа, в котором рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 определена по состоянию на 1 января 2022 года в размере 494 000 рублей (л.д.22-58).

К отчёту приложены документы, подтверждающие, что подготовившая его оценщик ООО «ДК ПРОФИ» Антонова Е.А. отвечает требованиям, предъявляемым к субъектам оценочной деятельности, установленным статьей 4 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Названный оценщик имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022334-1 по направлению «Оценка недвижимости», выданный 18 июля 2021 года ФБУ «Федеральный ресурсный центр», диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 983559, выданный ПОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», является членом саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр членов указанной Ассоциации 26 августа 2013 года за реестровым № 1100, гражданская ответственность оценщика застрахована САО «РГС-Гарантия», полис № 922/2230813358 от 12 августа 2022 года, сроком действия с 13 августа 2022 года по 12 августа 2023 года.

Оценивая представленный отчёт, суд приходит к выводу о том, что оснований сомневаться в его полноте и достоверности не имеется. Напротив, составленный отчёт об оценке основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Сам отчёт соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа, содержит предусмотренные указанной статьей сведения, соответствует требованиям федеральных стандартов оценки и другим нормативным актам, регулирующим оценочную деятельность, и, по мнению суда, не допускает неоднозначного толкования и не вводит в заблуждение.

При проведении оценки оценщик руководствовался названным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1, II, III, IV, V, VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200 и ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой он состоит.

В частности, отчет содержит задание на оценку, сведения о применяемых стандартах оценки, принятых при проведении оценки объекта, в необходимом объеме сведения о заказчике, об оценщике и объекте оценки.

В соответствии с требованиями ФСО № 7 оценщиком проведен анализ рынка, определен сегмент рынка, к которому относится земельный участок. Для более точной и объективной оценки по представленным данным был произведен подбор объектов-аналогов и их исследование в рамках сравнительного подхода.

При исследовании объектов-аналогов оценщиком сделаны корректировки, учитывающие факторы, влияющие на оценку, по которым объекты-аналоги отличаются от объекта оценки.

Произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода, с обоснованием процедуры согласования и полученного результата.

Отчет содержит ссылки на источники информации и копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным 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.

В данном случае судом не установлено обстоятельств, свидетельствующих о недостоверности или неполноте представленного отчета.

При этом участвующими в деле лицами каких-либо доказательств недостоверности информации, использованной оценщиком, иного размера рыночной цены на данном сегменте рынка, существенно отличающихся от цены, указанной в отчете ООО «ГК ПРОФИ», суду не представлено, ходатайств о вызове упомянутого оценщика для допроса в судебное заседание, а также о назначении судебной оценочной экспертизы лицами, участвующими в деле, не заявлено.

Административный ответчик ГБУ ВО «ЦРКО ВО» в представленном в суд письменном отзыве оставило разрешение заявленных требований на усмотрение

суда. Указало, что при изучении отчёта ООО «ГК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года им не выявлено существенных замечаний в его расчётной части, а также нарушений требований федеральных стандартов оценки и «Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которые позволили бы признать данный отчёт недопустимым доказательством по настоящему административному делу.

Разница (50,42%) между оспариваемой кадастровой стоимостью и содержащейся в отчёте об оценке ООО «ГК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года рыночной стоимостью земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 не может свидетельствовать о недостоверности отчёта, поскольку при кадастровой оценке используется метод массовой оценки, не учитывающий индивидуальные особенности конкретного объекта оценки.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности вывода оценщика, содержащегося в отчёте ООО «ГК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года, поскольку он мотивирован, предельно ясен, обоснован исследованными оценщиком обстоятельствами и не содержит противоречий. Указанный отчёт оценщика отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным положить отчёт об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227, составленный оценщиком ООО «ГК ПРОФИ» № 398/2023 от 13 июня 2023 года в основу решения суда и установить по состоянию на 1 января 2022 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 в размере его рыночной стоимости 494 000 рублей.

В силу разъяснений, содержащихся в ответе на вопрос № 7 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021)», утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 июня 2021 года, ввиду того, что в соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в ЕГРН в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», применяются с 1 января года, в котором в суд или в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, датой подачи заявления Тельнова А.С. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 равной его рыночной стоимости следует считать 27 июня 2023 года, то есть дату его обращения с настоящим административным иском в заявленном во Владимирский областной суд, которую следует отразить в резолютивной части настоящего решения суда.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление Тельнова Александра Сергеевича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227, площадью 958 кв.м, адрес (местоположение): Владимирская область, муниципальное образование округ Муром (городской округ), город Муром, Владимирское шоссе, дом 15г, относящегося к категории земель - земли населенных пунктов, имеющего разрешенное использование - склад, по состоянию на 1 января 2022 года, в размере его рыночной стоимости 494 000 (четыреста девяносто четыре тысячи) рублей.

Считать датой подачи заявления Тельнова А.С. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:26:010201:227 равной его рыночной стоимости 27 июня 2023 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Владимирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий судья
Владимирского областного суда



Д.А. Завьялов

Мотивированное решение изготовлено 12 июля 2023 года.

Верно

Судья Владимирского областного суда




Д.А. Завьялов

Ведущий специалист отдела обеспечения
судопроизводства по гражданским делам



Т.В. Дреманова

Решение вступило в законную силу 15 августа 2023 года.

Судья Владимирского областного суда




Д.А. Завьялов

Подлинник решения хранится в материалах административного дела
№ 3а-119/2023 во Владимирском областном суде

Владимирский областной суд
Прочитать и скреплено печатью
лист
Подпись Д. Д. Дреманова

