

Дело № 3а-127/2023

УИД №33OS0000-01-2023-000190-05

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Владимир

31 июля 2023 года

Владимирский областной суд в составе:

председательствующего судьи

при секретаре

Кирюшиной О.А.,

Мусатовой А.В.,

с участием представителей административного истца МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» по доверенности Журавлева А.В.,

административного ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Владимирской области по доверенности Бараковой Ю.В.,

заинтересованного лица ГБУ Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» по доверенности Орехова А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» в лице представителя по доверенности Журавлева А.В. обратилось во Владимирский областной суд с вышеуказанным административным иском с заявлением.

В обоснование требований указано, что МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65, площадью 74015 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское (сельское поселение), примерно в 5 км по направлению на северо-запад от административной границы г. Кольчугино, относящегося к категории земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего разрешенное использование – специальная деятельность, с кадастровой стоимостью 13 470 730 рублей, утвержденной по состоянию на 1 января 2022 года постановлением Департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области № 67 от 9 ноября 2022 года.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости ООО «ГК ПРОФИ» № 407/2023 от 8 июня 2023 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 по состоянию на 1 января 2022 года составляет 9 827 000,00 рублей.

Ссылаясь в качестве правового обоснования на статью 65 Земельного кодекса РФ, статью 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» административный истец просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2022 года в размере 9 827 000, 00 рублей.

Представитель административного истца МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» по доверенности Журавлев А.В. в судебном заседании поддержал заявленные требования по изложенным выше основаниям.

Административный ответчик Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области, заинтересованное лицо ГБУ Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» представили письменные отзывы, указав, что не оспаривают право административного истца на установление кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 в размере его рыночной стоимости ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, а также размер его рыночной стоимости, определенный независимым оценщиком – 9 827 000,00 рублей по состоянию на 1 января 2022 года. Также не ставят под сомнение представленный административным истцом отчет об оценке, составленный оценщиком ООО «ГК ПРОФИ» № 407/2023 от 8 июня 2023 года, поскольку специалистами не выявлено в отчете нарушений требований Федеральных стандартов оценки и Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которые позволили бы признать данный отчет недопустимым доказательством по делу. Полагали возможным принять отчет о рыночной стоимости в качестве доказательства по делу, не возражали против удовлетворения заявленных требований.

Аналогичная позиция высказана в судебном заседании представителями административного ответчика Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области по доверенности Бараковой Ю.В., заинтересованного лица ГБУ Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» по доверенности Ореховым А.В., не оспаривающими примененный оценщиком метод оценки, расчетную часть отчета, а также обоснование полученной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и не настаивавшими на проведении по делу судебной оценочной экспертизы и вызове в судебное заседание оценщика.

Заинтересованное лицо Публично - правовая компания «РОСКАДАСТР» в лице Филиала по Владимирской области ходатайствовало о проведении судебного заседания в отсутствие своего представителя.

Заинтересованные лица Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, администрации Кольчугинского района Владимирской области и Флорищинского сельского поселения Кольчугинского района Владимирской области, надлежащим образом извещенные о месте и времени рассмотрения

дела, своих представителей для участия в судебном заседании не направили, возражений 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 рассмотреть настоящее дело в отсутствие не явившихся представителей заинтересованных лиц поскольку их явка не признана судом обязательной.

Изучив представленные документы, заслушав объяснения представителей административного истца, административного ответчика, заинтересованного лица, исследовав материалы дела, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Согласно части 1 статьи 4 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также - КАС РФ) каждому заинтересованному лицу гарантируется право на обращение в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, в том числе, если, по мнению этого лица, созданы препятствия к осуществлению этого права, свобод и реализации законных интересов либо на него незаконно возложена какая-либо обязанность.

В соответствии с частью 1 статьи 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Кроме того, порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регулируется в настоящее время Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ) и Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ) с учетом изменений, внесенных Федеральными законами от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ, № 546-ФЗ от 19 декабря 2022 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с вышеуказанными правовыми нормами до 1 января 2026 года устанавливается переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, в течение которого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к

применению норм статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (далее - решение). Такое решение во Владимирской области не принималось.

Согласно «Обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021)», утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2021 года, в течение переходного периода государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ или Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами (часть 2 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

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 ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Формами платы согласно пунктам 1,5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии с п. 2 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Согласно п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Как установлено судом и следует из материалов дела МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» на основании договора аренды земельного участка № 2-3-177 от 30 декабря 2005 года, заключенного с отделом земельных отношений Кольчугинского района, является долгосрочным арендатором земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65, площадью 74 015 +/- 476 кв.м., расположенного по адресу: Владимирская

область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское (сельское поселение), примерно в 5 км по направлению на северо-запад от административной границы г.Кольчугино, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего вид разрешенного использования – специальная деятельность.

Указанный земельный участок является ранее учтенным объектом, дата постановки на кадастровый учет 11 июля 1995 года.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 утверждена по состоянию на 1 января 2022 года постановлением Департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области от 09 ноября 2022 года № 67 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Владимирской области» в размере 13 470 730, 00 рублей. Сведения о кадастровой стоимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости 13 декабря 2022 года.

В соответствии с разделом 2 вышеуказанного договора аренды и приложения № 2 к нему размер арендной платы на 2023 год, уплачиваемой административным истцом, за вышеуказанный земельный участок, исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Поскольку размер арендной платы за вышеуказанный земельный участок исчисляется исходя из его кадастровой стоимости, суд приходит к выводу о том, что определение кадастровой стоимости в размере рыночной влияет на гражданско - правовую обязанность административного истца и у него имеется правовая заинтересованность в приведении кадастровой стоимости спорного земельного участка в соответствие с его рыночной стоимостью.

10 июля 2023 года МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис», полагая, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 является завышенной и не соответствует его рыночной стоимости, нарушает его права, как арендатора, обратилось с настоящим административным иском заявлением в суд.

Административным истцом при обращении в суд с вышеуказанным административным иском заявлением в подтверждение доводов о значительном превышении кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка над его рыночной стоимостью представлен отчет об оценке, подготовленный оценщиком ООО «ГК ПРОФИ» № 407/2023 от 8 июня 2023 года, согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 по состоянию на 1 января 2022 года составляет 9 827 000, 00 рублей.

К отчетам приложены документы, подтверждающие, что подготовивший его оценщик Антонова (Яковенко) Е.А. отвечает требованиям, предъявляемым к субъектам оценочной деятельности, установленным статьей 4 Федерального закона об оценочной деятельности.

Названный оценщик имеет стаж в оценочной деятельности с 2013 года, диплом специалиста, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности ПП-1 № 983559, выданный 30 мая 2013 года МОУ ВПО «Московского финансово-промышленного университета «Синергия»; является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр членов общества 26 августа 2013 года рег. № 1100; имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 204 от 18 июня 2021 года; гражданская ответственность оценщика застрахована в Страховом обществе РЕСО гарантия, страховой полис № 922/2230813358 от 12 августа 2022 года, сроком действия по 12 августа 2023 года.

Оценивая представленный отчет, суд приходит к выводу о том, что оснований сомневаться в его полноте и достоверности не имеется. Напротив, составленный отчет 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 объектов недвижимости, включая непосредственный его осмотр оценщиком.

Сам отчет соответствует требованиям ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, 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 неоднозначное толкование и не вводит в заблуждение.

При проведении оценки оценщик руководствовался названным Федеральным законом, федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и ФСО №7 «Оценка недвижимости», 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 оцениваемый объект, а именно к земельным участкам промышленности под индивидуальную застройку, проведен анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта.

Произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода с применением корректировок на дату предложения, на площадь, на торг с обоснованием произведенных расчетов и полученных результатов.

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 ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ итоговые величины рыночной стоимости объектов оценки, указанные в отчетах, составленных по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным Федеральным законом, признаются достоверными и рекомендуемыми для целей совершения сделок с объектами 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.

Судом при проведении подготовки к делу разьяснялись участникам процесса предмет доказывания по данной категории дел, а также положения статьи 77 КАС РФ. Каких-либо доказательств недостоверности информации, использованной оценщиком, иного размера рыночных цен на данном сегменте рынка, существенно отличающегося от цен, указанных в отчете № 407/2023 от 8 июня 2023 года, составленного ООО «ГК ПРОФИ», суду представлено не было, ходатайства о назначении экспертизы по делу административным ответчиком и заинтересованными лицами не заявлено.

Административный ответчик Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области, заинтересованное лицо ГБУ Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» представили письменные отзывы, в которых указали, что не оспаривают право административного истца на установление кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 равной его рыночной стоимости, а также размер определенной оценщиком рыночной стоимости. В отчете ООО «ГК ПРОФИ» № 407/2023 от 8 июля 2023 года не выявлено нарушений требований Федеральных стандартов оценки и Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которые позволили бы признать данные отчеты недопустимым доказательством по делу.

Аналогичные объяснения были даны представителями указанных лиц в судебном заседании по доверенностям Бараковой Ю.В. и Ореховым А.В., не оспаривающими примененный оценщиком метод оценки, расчетную часть отчетов, а также обоснование полученной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и не настаивавшими на проведении по делу судебной оценочной экспертизы и вызове в судебное заседание оценщика.

Разница между установленной кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью нежилого помещения в 1,37 раза является разумной и не свидетельствует о недостоверности отчета, поскольку при проведении кадастровой оценки используется метод массовой оценки, не учитывающий индивидуальные особенности конкретного объекта оценки

При таких обстоятельствах, суд полагает возможным положить отчет об оценке № 407/2023 от 8 июня 2023 года, составленный ООО «ГК ПРОФИ» в основу выводов суда и установить рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 по состоянию на 1 января 2022 года в размере 9 827 000, 00 рублей.

В связи с чем, заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу о необходимости установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65, площадью 74 015+/-476 кв.м., расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Федорищинское (сельское поселение), примерно в 5 км по направлению на северо-запад от административной границы г.Кольчугино, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего вид разрешенного использования – специальная деятельность, в размере 9 827 000, 00 рублей по состоянию на 1 января 2022 года.

В пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

В соответствии с ч. 4 ст. 6 Федерального закона N 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 ст. 22 Федерального закона № 237-ФЗ, 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.

Исходя из этого в решении суда об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на основании ст. 22 Федерального закона № 237-ФЗ отражается дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Данные разъяснения содержатся в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 июня 2021 года (вопрос №7).

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что датой подачи заявления МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» об установлении

кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 в размере его рыночной стоимости следует считать 10 июля 2023 года, то есть дату его обращения в суд.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

РЕШИЛ:

административный иск МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 равной его рыночной стоимости - удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2022 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65, площадью 74 015 +/-476 кв.м., расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское (сельское поселение), примерно в 5 км по направлению на северо-запад от административной границы г.Кольчугино, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, имеющего вид разрешенного использования – специальная деятельность, в размере 9 827 000 (девять миллионов восьмьсот двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек.

Считать датой подачи административного иска МУП Кольчугинского района «ТБО-Сервис» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:03:000127:65 равной его рыночной стоимости 10 июля 2023 года.

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

Председательствующий судья

О.А. Кирюшина

Мотивированное решение изготовлено 2 августа 2023 года.

Верно

Судья Владимирского областного суда



О.А. Кирюшина

Ведущий специалист отдела обеспечения судопроизводства по гражданским делам

Т.В. Дреманова

Решение вступило в законную силу 05 сентября 2023 года.

Судья Владимирского областного суда

О.А. Кирюшина

Подлинник решения хранится в материалах административного дела № 3а-127/2023 во Владимирском областном суде



Получивший: Дресвянова

Прочитано и сдано в печать: 5/10/16

Всего листов: 1

Всего страниц: 1