

Дело № 3а-97/2021
33OS0000-01-2021-000108-25

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Владимир

4 августа 2021 года

Владимирский областной суд в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Кирюшиной О.А.,
Малыгиной В.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску общества с ограниченной ответственностью «Тверь-Лайт» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Тверь-Лайт» обратилось во Владимирский областной суд с вышеназванным административным иском заявлением.

В обоснование требований указано, что ООО «Тверь-Лайт» является собственником земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47, площадью 2560 +/-18 кв.м., расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, г. Карабаново, ул. Совхозная, дом 1, относящегося к категории земель – земли населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации здания конторы, с кадастровой стоимостью 11 008 430, 00 рублей, утвержденной по состоянию на 1 января 2016 года.

Согласно отчету об оценке № 08/2021 от 15 января 2021 года, составленному ООО «ГК ПРОФИ», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 составляет 4 490 000, 00 рублей по состоянию на 1 января 2016 года.

Ссылаясь в качестве правового обоснования, в том числе на статью 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», административный истец просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 равной его рыночной стоимости в размере 4 490 000 рублей по состоянию на 1 января 2016 года.

После проведенной по делу экспертизы административный истец ООО «Тверь-Лайт» в лице представителя Щербакова А.А. представил уточненный административный иск, в котором просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2016 года в размере, определенном в экспертном заключении - 4 160 000 рублей, также

ходатайствовал о проведении судебного заседания в отсутствие представителя.

Административный ответчик администрация Александровского района Владимирской области, заинтересованное лицо Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Владимирской области (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Владимирской области), надлежащим образом извещенные о месте и времени рассмотрения дела, своих представителей для участия в судебном заседании не направили, ходатайствовали о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей, также указали, что право административного истца на установление кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере рыночной стоимости, размер определенной экспертом рыночной стоимости земельного участка не оспаривают.

Заинтересованные лица Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее - Управление Росреестра по Владимирской области), администрация МО город Карабаново Александровского 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 ООО «Тверь-Лайт», администрации Александровского района Владимирской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Владимирской области, Управления Росреестра по Владимирской области, администрации МО город Карабаново Александровского района Владимирской области, поскольку их явка не признана судом обязательной.

Изучив представленные документы, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии с п. 1 ст. 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) и арендная плата.

Согласно п. 5 ст. 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 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.

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.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Тверь-Лайт» с 17 февраля 2006 года является собственником земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47, площадью 2560+/-18 кв.м., расположенного по адресу: обл. Владимирская, р-н Александровский, г.Карабаново, ул. Совхозная, д. 1, относящегося к категории земель – земли населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации здания конторы

Земельный участок с кадастровым номером 33:01:001720:47 является ранее учтенным, поставлен на кадастровый учет 30 ноября 1994 года.

Его оспариваемая кадастровая стоимость утверждена по состоянию на 1 января 2016 года постановлением администрации Александровского района Владимирской области №1982 от 18 ноября 2016 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Александровского района Владимирской области, за исключением земельных участков, находящихся в государственной собственности Владимирской области» в размере 11 008 430, 00 руб..

Сведения о кадастровой стоимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости 25 декабря 2016 года.

Поскольку размер земельного налога, уплачиваемого ООО «Тверь-Лайт» за вышеуказанный земельный участок, исчисляется исходя из его кадастровой стоимости, суд приходит к выводу о том, что определение в отношении указанного земельного участка кадастровой стоимости в размере рыночной, влияет на размер налоговой обязанности административного истца и у него имеется правовая заинтересованность в приведении

кадастровой стоимости спорного земельного участка в соответствии с его рыночной стоимостью.

19 января 2021 года ООО «Тверь-Лайт», полагая, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 является завышенной и не соответствует его рыночной стоимости, нарушает его права, как плательщика арендной платы, обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную на основании приказа Росреестра от 25 июля 2012 года №П/322 во Владимирской области при территориальном органе – Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости. Решением названной Комиссии от 11 февраля 2021 года №28 данное заявление отклонено.

Как следует из решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимостью № 28 от 11 февраля 2021 года, при определении рыночной стоимости оценщиком нарушены требования ст.ст. 11, 12 Закон об оценочной деятельности, п.п. 13, 25 ФСО №7, п.5 ФСО №3, поскольку вывод оценщика о наиболее эффективном использовании объекта оценка в качестве земельного участка под офисно-торговую застройку является необоснованным, не соответствует фактическому использованию заросшей травой земельного участка с недостроенным объектом капитального строительства. Кроме того, являются недостоверными использование объектов-аналогов, предназначенных для размещения общественно-делового назначения и торговли без корректировок на характеристику сравнения «вид разрешенного использования», а также указанный на стр.60 отчета источник информации об объекте-аналоге № 3. В связи с чем, представленный отчет не может рассматриваться комиссией как документ, содержащий достоверное определение рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 33:01:001720:47.

30 апреля 2021 года ООО «Тверь-Лайт» обратилось с настоящим административным исковым заявлением в суд.

В обоснование заявленных требований административный истец представил отчет № 8/2021 от 15 января 2021 года, составленный ООО «ГК ПРОФИ», согласно которому стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 составляет по состоянию на 1 января 2016 года 4 490 000 руб. 00 коп..

В ходе рассмотрения дела судом была назначена судебная экспертиза для определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 по состоянию на 1 января 2016 года и проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Согласно заключению эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л. №36/2021 от 16 июля 2021 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым

3

номером 33:01:001720:47 по состоянию на 1 января 2016 года составляет 4 160 000 руб. 00 коп..

Относительно соответствия отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности в заключение эксперта указано, что при проведении исследования экспертом выявлены нарушения, которые могли бы повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, а именно: в соответствии с пунктом 5 ФСО №3 информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. В соответствии с пунктом 11 ФСО №3 в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки. В случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В нарушение данных требований, не представляется возможным проверить и подтвердить представленные данные на страницах 30-31 Отчета (таблица № 5), информацию по корректировке на конфигурацию, форму и рельеф на странице 44 Отчета, данные по ссылке 19 на странице 45 Отчета. В связи с этим не представляется возможным поверить и подтвердить отсутствие информации после даты оценки (пункт 8 ВСО №1). В соответствии с пунктом 4 ФСО №3 отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Выявленные нарушения не позволяют проверить и подтвердить анализ фактора «местоположение в пределах области», влияющего на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (пункт 11 «г» ФСО № 7) и на стоимость (пункт 8 «з» ФСО № 3), примененную корректировку на местоположение (страницы 45-46 Отчета). По информации об объектах-аналогах на страницах 58-61 Отчета не представляется возможным подтвердить примененную корректировку на наличие коммуникаций (страницы 48-49 Отчета).

В нарушение требований пункта 7 ФСО № 7 в Отчете отсутствует информация об экологическом состоянии объекта.

С учетом изложенного суд полагает, что содержащиеся в Отчете сведения не позволяют подтвердить полноту, достоверность и достаточность исходной информации, рыночной стоимости объекта оценки, допускают неоднозначное толкование полученных независимым оценщиком ООО «ГК ПРОФИ» результатов.

В связи с изложенным, представленный административным истцом отчет от 15 января 2021 года №08/2021, составленный ООО «ГК ПРОФИ», суд не принимает в качестве допустимого доказательства по данному делу.

Проанализировав и оценив заключение эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» №36/2021 от 16 июля 2021 года в совокупности с другими доказательствами суд приходит к следующему.

Экспертное заключение №36/2021 от 16 июля 2021 года подготовлено лицом, обладающим специальными познаниями, а также правом на проведение подобного рода исследований, а именно сотрудником общества с ограниченной ответственностью «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» Силиной Т.Л., имеющей соответствующее образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008233-1 от 29 марта 2018 года, стаж работы в оценочной деятельности с 2014 года, стаж работы судебного эксперта с 2015 года, предупрежденной об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Заключение эксперта №36/2021 от 16 июля 2021 года соответствует требованиям, предъявляемым статьёй 82 Кодекса административного и судопроизводства Российской Федерации, требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части, применимой к рассматриваемым правоотношениям, Федерального стандарта оценки (ФСО-7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Федерального стандарта оценки (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, Федерального стандарта оценки (ФСО-2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, Федерального стандарта оценки (ФСО-3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, содержит полное описание объекта оценки и произведенного расчета его рыночной стоимости, методов оценки, сведений об источниках цен, подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, в том числе относительно соответствия отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также расписку эксперта о том, что он предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Правильность заключения эксперта, отвечающего требованиям статей 49, 77, 79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, участниками процесса в ходе рассмотрения дела под сомнение не ставилась, само заключение оспорено не было, возражений относительно установленной экспертом рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 по состоянию на 1 января 2016 года, а также формы и содержания экспертного заключения не поступало, в том числе от административного истца.

Напротив, после проведения по делу судебной экспертизы, административный истец ООО «Тверь-Лайт», согласившись с экспертным заключением, представил уточненное административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 по состоянию на 01 января 2016 года в размере, определенном экспертом - 4 160 000,00 рублей.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов эксперта, поскольку экспертное заключение №36/2021 от 16 июля 2021 года мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Указанное заключение эксперта соответствует требованиям, предъявляемым к отчету об оценке недвижимого имущества законодательством об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Руководствуясь статьей 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и положениями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», суд признает заключение эксперта ООО «Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии» №36/2021 от 16 июля 2021 года надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о необходимости установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47, площадью 2560+/-18 кв.м., расположенного по адресу: обл. Владимирская, р-н Александровский, г.Карабаново, ул.Совхозная, д. 1, относящегося к категории земель – земли населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации здания конторы, в размере 4 160 000 рублей 00 копеек.

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

Согласно статье 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре

кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, данное решение в силу прямого указания закона является основанием для внесения сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 в Единый государственный реестр недвижимости.

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

РЕШИЛ:

административный иск общества с ограниченной ответственностью «Тверь-Лайт» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 в размере его рыночной стоимости — удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2016 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 площадью 2560+/-18 кв.м., расположенного по адресу: обл. Владимирская, р-н Александровский, г.Карабаново, ул. Совхозная, д. 1, относящегося к категории земель – земли населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации здания конторы, в размере 4 160 000 (четыре миллиона сто шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Считать датой подачи административного искового заявления общества с ограниченной ответственностью «Тверь-Лайт» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:01:001720:47 в размере его рыночной стоимости 19 января 2021 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

Верно

Судья Владимирского областного суда



О.А. Кирюшина

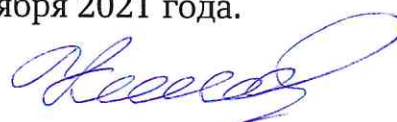
Ведущий специалист отдела обеспечения судопроизводства по гражданским делам



А.В. Егорова

Решение вступило в законную силу 07 сентября 2021 года.

Судья Владимирского областного суда



О.А. Кирюшина

Подлинник решения хранится в административном деле № 3а-97/2021 во Владимирском областном суде.

Промодеризировано
печатно
политическим
листом