

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 августа 2017 года

г. Тула

Тульский областной суд в составе председательствующего Овсянкиной Н.В., при секретаре Тимашковой Ю.С., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда административное дело № За-521/2017 по административному исковому заявлению Лысова Алексея Павловича к правительству Тульской области и управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

установил:

Лысов А.П. обратился в Тульский областной суд с административным иском к правительству Тульской области и управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, в котором просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:10:010115:668 площадью 14767 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, Каменский район, МО Архангельское, с.Архангельское, ул.Тихомирова, д.33, принадлежащего ему на праве собственности, равной его рыночной стоимости.

В обоснование административного иска Лысов А.П. указал, что результаты государственной кадастровой оценки указанного земельного участка, по состоянию на 01.01.2016, утвержденные постановлением правительства Тульской области №546 от 30.11.2016 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области», в размере 6 122 545 рублей 87 копеек завышены, чем нарушаются его права как собственника указанного объекта недвижимого имущества при реализации налоговых обязательств, поскольку на него возложена обязанность по уплате завышенного и экономически необоснованного земельного налога, который рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В подтверждение доводов о завышении стоимости земельного участка, административный истец сослался на отчет ООО «Альянс-Капитал» № 71-976 от 31.03.2017 года, согласно которому рыночная стоимость указанного земельного участка составляет 1 181 000 рублей.

В судебное заседание административный истец Лысов А.П., его представитель по доверенности Настасин С.В., а так же представители административных ответчиков и заинтересованных лиц не явились. О дате месте слушания по делу извещались своевременно и надлежащим образом.

Административный истец Лысов А.П., его представитель по доверенности Настасин С.В. в письменном заявлении просили суд рассмотреть дело в свое отсутствие, поддержав заявленные требования в полном объеме.

Представитель административного ответчика - управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в письменном ходатайстве указал, что не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости) и просил разрешить их на усмотрение суда и в отсутствие представителя Управления.

Представитель административного ответчика - правительства Тульской области в адресованном суду ходатайстве указал, что правительство Тульской области не оспаривает заявленное требование ни по основаниям возникновения, ни по содержанию и просил вынести решение в соответствии с действующим законодательством и в отсутствие представителя правительства.

Представитель заинтересованного лица - Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области указал, что правовые интересы Учреждения по заявленным требованиям не затрагиваются, в связи с чем просил вынести решение на усмотрение суда и в отсутствие представителя Учреждения.

Представитель заинтересованного лица – администрации муниципального образования Каменское в письменном заявлении просил о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Заинтересованное лицо администрация муниципального образования Архангельское Каменского района извещенное о дате и месте слушания о причинах неявки суду не сообщила, об отложении слушания по делу не ходатайствовала.

Исходя из положений части 4 статьи 247 КАС РФ, суд счел возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства, учитывая наличие доказательств, подтверждающих их надлежащее извещение о времени и месте рассмотрения дела, и отсутствие оснований для отложения судебного заседания, предусмотренных статьями 150, 152 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ одним из оснований 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.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», регулировавший вопросы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости до вступления в силу Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и продолжающий применяться в настоящее время к правоотношениям, связанным с государственной кадастровой оценкой (включая оспаривание ее результатов), начатой до указанного момента, исходит из того, что кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная в установленном законом порядке в результате проведения государственной кадастровой оценки (статья 3).

Аналогичным образом понятие кадастровой стоимости раскрывается в пункте 2 части 1 статьи 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Пунктами 3 и 6 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 (в редакции Приказа Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. № 388), установлено, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости методом массовой оценки, под которой понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

В силу требований главы III.1 закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. результаты определения кадастровой стоимости, отраженные в соответствующем отчете, подлежат утверждению уполномоченным органом субъекта Российской Федерации путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, затем внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, предусмотренном ст. 7.8 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», после чего обязательны к применению для целей налогообложения и в иных, предусмотренных федеральными законами, случаях.

В свою очередь, согласно ч.2 ст. 3 закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Поскольку, основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ и абзаца 3 ч. 11 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую, установлена его кадастровая стоимость, суд приходит к выводу, что законодательство, регулирующее спорные правоотношения, допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, но и установление рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, а также возможность определения кадастровой стоимости исходя из его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в том случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты права и обязанности лиц, владеющих объектом недвижимости.

Обязанность доказать величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, в силу требований части 5 статьи 247 и части 1 статьи 248 КАС РФ лежит на административном истце.

Платность использования земли в Российской Федерации относится к одному из принципов земельного законодательства (подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Формами платы за землю являются арендная плата и земельный налог. При этом

независимо от формы внесения платы отправной величиной, из которой производятся расчеты, является кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно положениям статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации одной из форм платы за использование земли в Российской Федерации является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость). Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка (п. п. 1, 2 и 5).

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 390 НК РФ установлено, что налоговая база для расчета земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

В силу ч. 2 указанной статьи кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

На территории муниципального образования Архангельское Каменского района земельный налог был установлен и введен в действие решением Собрания депутатов муниципального образования Архангельское Каменского района от 21.11.2014 № 14-1 (ред. от 26.12.2016) «Об установлении земельного налога» с 1 января 2015 года.

В ходе рассмотрения спора по существу судом установлены следующие юридически значимые обстоятельства.

Лысов А.П. является собственником земельного участка с кадастровым номером 71:10:010115:668, площадью 14767 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов промышленности, адрес объекта: Тульская область, Каменский район, МО Архангельское, с. Архангельское, ул.Тихомирова, д. 33. Данный земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет в установленном законом порядке 15.04.2008.

Указанное обстоятельство объективно подтверждено договором купли-продажи земельного участка от 18.02.2011 №4/пн, свидетельством о государственной регистрации права от 31 марта 2011 серии 71-АГ №289969, а также выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 № 71/107/014/2017-291, кадастровым паспортом земельного участка от 02.02.2011 и не оспаривалось лицами, участвующими в деле.

Таким образом, суд приходит к выводу, что исходя из установленных обстоятельств и приведенных выше нормативных правовых актов, принадлежащий административному истцу на праве собственности земельный участок, кадастровая стоимость которого составляет предмет спора по настоящему административному делу, является объектом налогообложения по земельному налогу, исчисляемому исходя из его кадастровой стоимости, следовательно, результатами определения кадастровой стоимости затронуты права административного истца, как налогоплательщика, а значит, он обладает правовой заинтересованностью в

установлении кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере рыночной.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определено, что государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (ст. 24.12).

Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 № 546 утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

По итогам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2016 кадастровая стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности административному истцу, установлена в размере 6 122 545 руб. 87 коп. (№ п/п 145341 приложения № 1 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость земельного участка внесена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости 18.12.2016, что следует из имеющейся в материалах дела кадастровой справки о кадастровой стоимости от 20 марта 2017 года.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости земельного участка просит пересмотреть административный истец.

В силу статьи 59 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки.

С целью определения рыночной стоимости указанных земельных участков Лысов А.П. обратился в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетом №71-976 от 31 марта 2017 года об определении величины рыночной стоимости объекта оценки, подготовленным оценщиком Заварзиным М.И., рыночная стоимость земельного участка, принадлежащего административному истцу на праве собственности по состоянию на 01.01.2016 определена в размере 1 181 000 руб.

Как следует из указанного отчета, при определении рыночной стоимости земельного участка оценщиком Заварзиным М.И. был применен сравнительный подход с использованием метода корректировок. В отчете об оценке изложено подробное обоснование отказа от использования доходного и затратного подходов к оценке.

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки оценщиком выявлены ценообразующие факторы, требующие корректировки: вид разрешенного использования, вид прав, местоположение, условия финансирования, время и условия продажи, инженерная инфраструктура земельного участка, транспортная доступность, наличие улучшений земельного участка. Для расчетов были выбраны четыре объекта-аналога. Информация о характеристиках объектов-аналогов получена из объявлений интернет-сайтов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения. Оценщик проанализировал каждый сравниваемый объект-аналог на основании всех характеристик, произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога и привел подробное обоснование поправок и расчет их значений.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим 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.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении, с учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, ввиду значительной разницы между кадастровой и рыночной стоимостью принадлежащего административному истцу земельного участка, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, определением суда, по ходатайству представителя административного истца назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту Фатиевой Е.А.

Согласно выводам, содержащимся в заключении эксперта №18 от 19 июля 2017 г., с учетом дополнений к нему отчет ООО «Альянс-Капитал» № 71-976 от 26.05.2017 не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, поскольку оценщиком неверно описан сегмент рынка к которому относится объект оценки и приведен обзор экономической ситуации после даты оценки, однако указанные нарушения не являются существенными, влияющими на определение рыночной стоимости объекта оценки, которая экспертом подтверждается.

В соответствии с ч. 8 ст. 82 КАС РФ заключение эксперта не является для суда обязательным и оценивается по правилам ст. 84 КАС РФ.

Оценивая заключение судебной экспертизы, проведенной экспертом Фатиевой Е.А. в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд учитывает, что представленное заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования, эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Составленное заключение, соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, которые дают 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.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт Фатиева Е.А., проводившая судебную оценочную экспертизу, равно как и оценщик Заварзин М.И., составивший отчет об оценке, являются членами саморегулируемых организаций оценщиков и их ответственность застрахована, то есть указанные требования Закона соблюдены.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 силу абзаца 2 статьи 24.15 названного Федерального закона 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.

Как следует из Постановления правительства Тульской области № 546 от 30.11.2016 года «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области», кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка определена по состоянию на 01.01.2016.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта в отчете ООО «Альянс-Капитал» от 31 марта 2017 года, выводы которого признаны экспертом обоснованными.

О несогласии с указанным отчетом об оценке и заключением эксперта другими лицами, участвующими в деле, в процессе судебного разбирательства не заявлялось.

С ходатайствами о назначении повторной судебной экспертизы в целях проверки правильности определения рыночной стоимости земельного участка стороны к суду не обращались; обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость земельного участка, подтвержденная заключением судебной экспертизы, не соответствует сложившемуся рынку цен на сходные объекты недвижимости на дату установления его кадастровой стоимости, судом при рассмотрении дела по существу не добыто.

Анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в отчете ООО «Альянс-Капитал» № 71-976 от 31 марта 2017 года рыночная стоимость спорного земельного участка значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости и оспариваемой кадастровой стоимости, что затрагивает права и обязанности административного истца как налогоплательщика.

То обстоятельство, что установленная в результате массовой кадастровой оценки оспариваемая кадастровая стоимость названного выше объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете, не свидетельствует о его недостоверности, поскольку законом не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости объекта недвижимости и его рыночной стоимости, равно как и не устанавливается презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

При таких данных, исходя из приведенных выше норм материального права, принимая во внимание, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости, суд приходит к выводу о том, что оспариваемая кадастровая стоимость указанного выше принадлежащего административному истцу земельного участка может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на основании отчета ООО «Альянс-Капитал» № 71-976 от 31.03.2017, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

При этом суд не может согласиться с предложением эксперта Фатиевой Е.А., высказанным ею в заключении эксперта о применении в качестве рыночной стоимости объекта оценки средних значений между рыночной стоимостью земельного участка, определенной оценщиком Заварзиным М.И. и установленной экспертом в результате собственной оценки, так как такое среднеарифметическое определение рыночной стоимости объекта недвижимости между отчетом оценщика и заключением эксперта законом не предусмотрено.

По смыслу ст. ст. 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.



Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества.

Поскольку абзацем пятым ст. 24.20 Закона «Об оценочной деятельности» предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, суд считает необходимым указать дату обращения административного истца в суд – 02 июня 2017 года с целью определения даты, с которой подлежит применению установленная судом кадастровая стоимость объекта недвижимости (абз. 5 ст. 24.20 закона «Об оценочной деятельности»).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд,

решил:

административное исковое заявление Лысова Алексея Павловича к правительству Тульской области и управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, удовлетворить.

Установить по состоянию на 01.01.2016 кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:10:010115:668, площадью 14767 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов промышленности, адрес объекта: Тульская область, Каменский район, МО Архангельское, с. Архангельское, ул.Тихомирова, д. 33, в размере его рыночной стоимости 1 181 000 (один миллион сто восемьдесят одна тысяча) рублей.

В целях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, датой подачи Лысовым А.П. заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого земельного участка является день обращения указанного лица в суд – 02 июня 2017 года.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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

Председательствующий

(подпись)

Н.В. Овсянкина

Копия верна

Судья:

Секретарь:

