



дело № 3а-169/2018

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

30 марта 2018 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Ю.А. Старшой, при секретаре судебного заседания К.А. Дьяконове, рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Радика Аглямовича Равилова к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Р.А. Равилов является арендатором земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок, предназначенный для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта (спортманеж) с кадастровым номером 16:52:060205:37, площадью 14 820 квадратных метров, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, пр. Автозаводский, 22А, поставленного на кадастровый учет 3 марта 2014 года.

Кадастровая стоимость названного земельного участка была определена по состоянию на 1 января 2015 года на основании распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25 ноября 2015 года № 2846-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории Республики Татарстан (за исключением земель населенного пункта города Казани)» в размере 69 009 663 рубля 80 копеек.

30 ноября 2017 года органом кадастрового учета произведен государственный кадастровый учет изменений сведений в отношении указанного земельного участка, а именно: изменение его площади. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:52:060205:37 определена по состоянию на 30 ноября 2017 года в

соответствии с пунктом 2.2 Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменений категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12 августа 2006 года № 222 и составляет 60 373 271 рубль 40 копеек.

Не согласившись с такой кадастровой стоимостью, административный истец обратился в суд с административным иском, в котором просит установить кадастровую стоимость данного земельного участка в размере 20 752 000 рублей, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2015 года.

В ходе рассмотрения дела представитель административного истца М.О. Крылова, действующая в соответствии с предоставленными ей доверенностью от 26 декабря 2017 года полномочиями, административные иски увеличила и просила также определить кадастровую стоимость данного земельного участка в размере 18 033 000 рублей, равной его рыночной стоимости по состоянию на 30 ноября 2017 года.

Р.А. Равилов, Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Исполнительный комитет муниципального образования «город Набережные Челны» Республики Татарстан надлежащим образом и своевременно уведомлены о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание их представители не явились. Сведений об уважительности причин неявки представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Исполнительного комитета муниципального образования «город Набережные Челны» Республики Татарстан не имеется. От остальных лиц, участвующих в деле, поступили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие. Суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению.

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) и арендная плата.

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.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

На основании части 2 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В подтверждение своих доводов административным истцом суду представлены отчеты № Р-251217 от 25 декабря 2017 года и № М-061217 от 6 февраля 2018 года, подготовленные экспертом общества с ограниченной ответственностью «РусОценка» В.С. Куликовым по инициативе Р.А. Равилова, согласно которым рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:52:060205:37 по состоянию на 1 января 2015 года составила 20 752 000 рублей, по состоянию на 30 ноября 2017 года составила 18 033 000 рублей.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с указанными отчетами не согласился, представил замечания, в которых указал на допущенные, по его мнению, нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Данные обстоятельства были вынесены на обсуждение, административному ответчику предложено представить доказательства недостоверности сведений о величине рыночной стоимости, предоставленных административным истцом, разъяснено право заявить ходатайство о назначении по делу экспертизы для определения рыночной стоимости земельного участка.

Определением Верховного Суда Республики Татарстан от 16 февраля 2018 года по ходатайству представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан для установления соответствия отчетов № Р-251217 от 25 декабря 2017 года и № М-061217 от 6 февраля 2018 года, подготовленных обществом с ограниченной ответственностью «РусОценка» по инициативе Р.А. Раилова, требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, по делу была назначена судебная экспертиза, производство которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Центр Региональных Экспертиз» Н.П. Бурмакиной. Оплата расходов по ее производству в полном объеме возложена на Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Обязанность по внесению на счет Верховного Суда Республики Татарстан, открытый в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации для временного хранения денежных средств, денежной суммы, подлежащей выплате эксперту, в размере 45 000 рублей Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в установленный судом срок не исполнена, тем самым административный ответчик уклонился от производства экспертизы.

В соответствии с частью 1 статьи 94 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации право на совершение процессуальных действий погашается с истечением установленного данным Кодексом или назначенного судом процессуального срока.

Согласно части 5 статьи 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в случае уклонения стороны от участия в экспертизе, непредставления экспертам необходимых документов и материалов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам административного дела без участия этой стороны экспертизу провести невозможно, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для данной стороны экспертиза имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

В силу части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации лица, участвующие в деле, обязаны доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений, если иной порядок распределения обязанностей доказывания по административным делам не предусмотрен настоящим Кодексом.

В пункте 19 постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» Пленумом Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, что обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также

величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

Если административный ответчик возражает против удовлетворения заявления, он обязан доказать достоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

При исследовании представленных административным истцом отчетов об оценке рыночной стоимости земельного участка судом установлено, что составивший их оценщик соответствует требованиям, предъявляемым законодательством об оценочной деятельности: имеет соответствующую квалификацию, является членом саморегулируемой организации оценщиков, его ответственность при осуществлении оценочной деятельности, а также ответственность юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, застрахована, на что указано в отчетах и приложенных к ним документах.

Учитывая, что содержание отчетов в ходе судебного разбирательства допустимыми доказательствами не опровергнуто, оснований считать недостоверной рыночную стоимость земельного участка, определенную по инициативе административного истца, у суда не имеется.

Поскольку доказательств, опровергающих изложенные в указанных отчетах выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости спорного земельного участка, административным ответчиком не представлено, принимая во внимание изложенные обстоятельства, на основании статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, суду надлежит принять решение об определении кадастровой стоимости названного земельного участка в размере его рыночной стоимости, установленной отчетами № Р-251217 от 25 декабря 2017 года и № М-061217 от 6 февраля 2018 года, подготовленными экспертом общества с ограниченной ответственностью «РусОценка» В.С. Куликовым.

Частью 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ установлено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального 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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Учитывая, что Р.А. Равилов обратился в суд с заявлением о пересмотре определенной по состоянию на 1 января 2015 года кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве аренды земельного участка 27 декабря 2017 года, указанные сведения о кадастровой стоимости подлежат применению

для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором Р.А. Равиловым подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, то есть с 1 января 2017 года на период до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об иной кадастровой стоимости, то есть по 29 ноября 2017 года.

Учитывая, что Р.А. Равилов обратился в суд с заявлением о пересмотре определенной по состоянию на 30 ноября 2017 года кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве аренды земельного участка 9 февраля 2018 года, указанные сведения о кадастровой стоимости подлежат применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором Р.А. Равиловым подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, то есть с 1 января 2018 года на период до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175-178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление Радика Аглямвича Равилова об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка удовлетворить.

Определить кадастровую стоимость земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок, предназначенный для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта (спортманеж) с кадастровым номером 16:52:060205:37, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, пр. Автозаводский, 22А, в размере 20 752 000 рублей по состоянию на 1 января 2015 года.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на период с 1 января 2017 года по 29 ноября 2017 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 27 декабря 2017 года.

Определить кадастровую стоимость земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок, предназначенный для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта (спортманеж) с кадастровым номером

16:52:060205:37, площадью 14 820 квадратных метров, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, пр. Автозаводский, 22А, в размере 18 033 000 рублей по состоянию на 30 ноября 2017 года.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2018 года на период до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 9 февраля 2018 года.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме в апелляционную инстанцию Верховного Суда Республики Татарстан.

Судья

Ю.А. Старшая

Справка: решение принято судом в окончательной форме 4 апреля 2018 года.

Судья

Ю.А. Старшая

Решение (определение) оставлено без изменения определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда
от «26» 06 2018 г.
Подлинник подшит в дело
№ 3а - 169 /2018
Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь суда (судебного заседания)



КОПИЯ ВЕРНА
подпись судьи
ответственное лицо
Дементьев А.А.
А.А. Дементьев



На «6» апреля 2018 г.
решение (определение) вступило в законную силу.
Подлинник подшит в дело
№ 3а - 169 /2018
Верховного Суда Республики Татарстан
Секретарь суда (судебного заседания)

