



КОПИЯ

дело № За-355/2018

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

27 июня 2018 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Верховного Суда Республики Татарстан Э.С. Каминского при секретаре Д.Р. Нуреевой, рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «АДС» к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «АДС» является собственником земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу) площадью 2 604 квадратных метра с кадастровым номером 16:52:030603:126, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, поставленного на кадастровый учет 4 июня 2003 года.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:52:030603:126 определена распоряжением 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)» и по состоянию на 1 января 2015 года составляет 5 756 376 рублей 36 копеек.

Не согласившись с такой кадастровой стоимостью, ООО «АДС» обратилось суд с административным иском заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость этого земельного участка в размере 1 284 000 рублей, равном его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2015 года.

ООО «АДС», Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, федеральное государственное бюджетное учреждение

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, 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 представителя 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 названным 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 указанной 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 1 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 юридическими 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 представлен подготовленный оценщиком ООО «РусОценка» В.С. Куликовым по инициативе ООО «АДС» отчет № М-231217 от 23 декабря 2017 года об оценке рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 16:52:030603:126, согласно которому его рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2015 года составила 1 284 000 рублей.

На основании ходатайства представителя административного ответчика судом по делу проведена экспертиза для определения достоверности, правильности оценки рыночной стоимости земельного участка, соответствия отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и определения рыночной стоимости земельного участка, в отношении которого утверждена оспариваемая кадастровая стоимость.

Согласно заключению № 84-Э/2018 от 25 мая 2018 года эксперта ООО «Центр экспертизы недвижимости» О.С. Белай отчет № М-231217 от 23 декабря 2017 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный оценщиком ООО «РусОценка» В.С. Куликовым, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При этом эксперт пришел к выводу о том, что величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:52:040201:1044 определена в нем неверно.

Вместе с этим, отвечая на поставленные судом вопросы, эксперт определил рыночную стоимость спорного земельного участка, которая по состоянию на 1 января 2015 года согласно заключению составила 1 330 167 рублей.

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.

Согласно части 2 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта должно содержать описание и результаты исследований с указанием примененных методов, сделанные в результате его выводы по поставленным перед экспертом вопросам и обоснование этих выводов.

Заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частями 1 и 3 данной статьи суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств (часть 1).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности (часть 3).

При оценке заключения № 84-Э/2018 от 25 мая 2018 года эксперта ООО «Центр экспертизы недвижимости» О.С. Белай в совокупности с другими доказательствами по делу у суда не возникло сомнения в его правильности или обоснованности.

Заключение содержит результаты анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости, исследования сегмента рынка, а также анализа остальных внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Корректировки к объектам - аналогам проведены по наиболее существенным ценообразующим факторам, их применение обоснованно, а также подтверждено ссылками на достоверные источники или математические формулы, расчеты не содержат математических, методических и арифметических ошибок и являются правильными.

Стороны возражений относительно содержания заключения эксперта не представили.

В пункте 24 Постановления от 30 июня 2015 года № 28 Пленум Верховного Суда Российской Федерации указал, что законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

В связи с этим суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суду на основании статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, надлежит принять решение об определении кадастровой стоимости названного объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, установленной заключением № 84-Э/2018 от 25 мая 2018 года эксперта ООО «Центр экспертизы недвижимости» О.С. Белай.

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 ООО «АДС» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Татарстан, созданную приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 января 2012 года № П/20, с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка 27 декабря 2017 года, указанные сведения о кадастровой стоимости подлежат применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2017 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, руководствуясь статьями 175 - 178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «АДС» удовлетворить.

Определить кадастровую стоимость земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственную базу) площадью 2 604 квадратных метра с кадастровым номером 16:52:030603:126, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2015 года в размере 1 330 167 (один миллион триста тридцать тысяч сто шестьдесят семь) рублей.

Указанные сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором обществом с ограниченной ответственностью «АДС» подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, то есть с 1 января 2017 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 считать 27 декабря 2017 года.

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

Судья

Э.С. Каминский

Справка: решение принято судом в окончательной форме 2 июля 2018 года.

Судья

Э.С. Каминский

