

[Печать](#)

Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

УИД 59OS0000-01-2020-001720-52

Дело № 3а-141/2021 (3а-2051/2020)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

24 марта 2021 года Пермский краевой суд в составе:

председательствующего судьи Хузяхралова Д.О.,

при секретаре Гатиной О.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Перми административное дело по административному иску акционерного общества «Сибур-Химпром» к Министерству по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, Государственному бюджетному учреждению «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

АО «Сибур-Химпром» обратилось в Пермский краевой суд с административным иском к Министерству по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, просит установить кадастровую стоимость:

- земельного участка с кадастровым номером **12, площадью 900 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 651 101 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **12, площадью 43273,90 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 24004 880 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **21, площадью 41597,80 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 23075114 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **34, площадью 7009,80 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 5071207 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **42, площадью 1415,60 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1024 109 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **:47, площадью 5117,80 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 3564 718 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **61, площадью 1745,70 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1 262 919 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **65, площадью 995 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 693 051 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **:68, площадью 9 901 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 716 283 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **72, площадью 10 916,60 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 7 049 497 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **75, площадью 337,9 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 244 452 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **80, площадью 8 520 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 5 934 463 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **83, площадью 2 119,34 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1 476 191 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **84, площадью 54 991,10 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 266 666 758 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **86, площадью 1 187,80 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 713 226 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **88, площадью 6 476 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 4 685 032 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **89, площадью 8 779 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 6 351 127 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **:91, площадью 1 787 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 124 470 5 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **92, площадью 4 691 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 326 743 7 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **103, площадью 64 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 44 578 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **105, площадью 64 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 44 578 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **109, площадью 64 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 94 032 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **111, площадью 154 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 107266рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **132, площадью 843 кв.м., расположенного по адресу: ****, участок **, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 707443рубля,

- земельного участка с кадастровым номером **136, площадью 7 178 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 5 192891 рубль,

- земельного участка с кадастровым номером **144, площадью 6 602 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 4 598 512 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **146, площадью 3 415 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 2 378 661 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **:149, площадью 937 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 652652 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **154, площадью 315 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 227 885 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **155, площадью 5 783 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 4 183685 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **156, площадью 2 697 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1 951132 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **800, площадью 172 942 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 91 924989 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **801, площадью 24 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 14 411 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **802, площадью 2 850 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 2 061819 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **803, площадью 7 613 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 5507590 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **804, площадью 1 980 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1 432422 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **823, площадью 734 307 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 390 310986 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **824, площадью 63 586 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 30 834671 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **825, площадью 6 097 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 4 410847 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **826, площадью 52 832 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 29 718909 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **:832, площадью 181 724 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 83 269 778 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **833, площадью 1 380 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 828634 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **835, площадью 1 725 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1 035793 рублей,

- земельного участка с кадастровым номером **831, площадью 220 698 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 07 мая 2020 года в размере 113133000 рублей.

В обоснование заявленных требований указало, что является собственником земельных участков с кадастровыми номерами **12, **21, **34, **:42, **:47, **61, **65, **68, **72, **75, **80, **83, **84, **86, **88, **89, **91, **92, **103, **105, **109, **111, **132, **136, **144, **146, **149, **154, **155, **156, **800, **801, **:802, **803, **804, **:823, **824, **825, **826, **832, **833, **831 и арендатором земельных участков с кадастровыми номерами **12, **:835, соответственно, плательщиком земельного налога и арендной платы. Кадастровая стоимость земельных участков не соответствует их рыночной стоимости, что подтверждается отчетами об оценке независимого оценщика. Данное обстоятельство нарушает его права и законные интересы, поскольку влечет уплату земельного налога и арендной платы в завышенном размере.

В порядке статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административный истец изменил предмет заявленных требований в части определения рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01 января 2019 года с кадастровыми номерами: **12, **12, **21, **34, **72, **75, **84, **:86, **132, **136, **156, **:800, **801, **823, **824, **826, **832, **:833, **835, а также земельного участка с кадастровым номером **831 по состоянию на 07 мая 2020 года, просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **12 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 756 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **12 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 33 061 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **21 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 29118 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **34 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 6926 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка **72 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 7 696 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **75 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 284 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **84 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 33600 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **86 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 998 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **132 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 708 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **136 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 6697

000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **156 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 2 265 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **800 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 108 608 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **801 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 20 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **823 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 461145 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **824 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 42348 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **826 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 35 186 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **832 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 93 770 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **833 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 1 159 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **835 по состоянию на 01 января 2019 года равной рыночной в размере 1 449 000 рублей, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **831 по состоянию на 07 мая 2020 года равной рыночной в размере 151 840 000 рублей.

В судебное заседание представитель административного истца не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещён надлежащим образом.

Определением суда от 04 декабря 2020 года Государственное бюджетное учреждение «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» привлечено к участию в деле в качестве административного соответчика, в качестве заинтересованных лиц привлечены: администрация города Перми, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае.

Административные ответчики Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, Государственное бюджетное учреждение «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» в судебное заседание своих представителей не направили, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом. От представителя Е. поступило заявление с просьбой рассмотреть дело без их участия, в котором указала, что Министерство и Учреждение возражают против удовлетворения заявленных требований, при этом отметила, что иных доказательств рыночной стоимости спорных объектов, равно как и заявлять ходатайство о назначении по делу повторной судебной экспертизы, не намерены.

Заинтересованное лицо Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае в суд представителя не направило, о слушании дела извещено надлежащим образом. В направленных суду пояснениях указало, что рыночная стоимость оцениваемых земельных участков определена с нарушением требований законодательства об оценочной деятельности.

Заинтересованное лицо администрация города Перми в суд представителя не направило, о слушании дела извещено надлежащим образом.

Определением суда, занесенным в протокол судебного заседания от 29 декабря 2020 года к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (филиал по Пермскому краю).

Заинтересованное лицо Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (филиал по Пермскому краю) в суд представителя не направило, о слушании дела извещено надлежащим образом.

Суд, исследовав представленные в материалы дела доказательства, приходит к следующим выводам.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается, в том числе для целей налогообложения (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно пункту 1 этой же статьи рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

В соответствии с положениями статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», с заявлением, административным исковым заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 Налогового кодекса Российской Федерации). Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Из материалов дела следует, что АО «Сибур-Химпром» является собственником земельных участков с кадастровыми номерами **12, **21, **34, **42, **47, **61, **65, **68, **72, **75, **80, **83, **84, **:86, **88, **89, **91, **92, **103, **105, **109, **111, **132, **136, **144, **146, **149, **154, **155, **156, **800, **801, **802, **803, **804, **823, **824, **825, **826, **832, **833, **831 и арендатором земельных участков с кадастровыми номерами **12, **835, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

Принимая во внимание, что административный истец является собственником земельных участков с кадастровыми номерами **12, **21, **34, **42, **47, **61, **65, **68, **72, **75, **80, **83, **84, **86, **88, **89, **91, **92, **103, **105, **109, **111, **132, **136, **144, **146, **149, **154, **155, **156, **800, **801, **802, **803, **804, **823, **824, **825, **826, **832,

**833, **831, следовательно, плательщиком земельного налога, кроме того, арендатором земельных участков с кадастровыми номерами **12, **835, следовательно, плательщиком арендной платы, учитывая, что в соответствии с Законом Пермского края от 07 апреля 2010 года № 604-ПК «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» исчисление арендной платы производится исходя из кадастровой стоимости земельного участка, то с учетом разъяснений, изложенных в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28, он вправе оспорить кадастровую стоимость указанных земельных участков.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данным в пункте 12 Постановления от 30 июня 2015 года № 28, необходимо учитывать, что объектами оценки при определении кадастровой стоимости являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости. При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абзац 4 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Из представленных в материалы дела выписок из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости следует, что кадастровая стоимость каждого земельного участка определена по состоянию на 01 января 2019 года приказом Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края от 12 ноября 2019 года № СЭД-31-02-2-2-1393 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Пермского края» и для земельного участка с кадастровым номером **12 составила 1379889 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **12 – 50904 809,54 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **21 – 62715 558,07 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **34 – 16533 664,77рублей, для земельного участка с кадастровым номером **42 – 1631153,41 рубль, для земельного участка с кадастровым номером **47 – 6680 827,3 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **61 – 2432 196,53 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **65 – 1298 882,95 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **68 – 12262 091,47 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **72 – 14250 638,81 рубль, для земельного участка с кадастровым номером **75 – 550 624,95 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **80 – 11122 093,2 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **83 – 2766 607,63 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **84 – 83067 905,93 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **86 – 1789 646,38 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **88 – 8436 155,68 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **89 – 11260 911,09 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **91 – 2332 767,67 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **92 – 6123 678,31 рубль, для земельного участка с кадастровым номером **:103 – 83 546,24 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **105 – 83 546,24 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **109 – 176 230,35 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **111 – 201033,14 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **132 – 1100460,63 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **136 – 12018125,4 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **144 – 8618316,82 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **146 – 4457 975,15 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **149 – 1223169,17 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **154 – 398752,2 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **155 – 7549186,03 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **156 – 5180694,27 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **800 – 198529796,1 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **801 – 32801,2 рубля, для земельного участка с кадастровым номером **802 – 3871696,5 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **:803 – 9826419,59 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **804 – 2629 470,14 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **823 – 794956912,97 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **824 – 73790917,14 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **:825 – 7966766,99 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **826 – 61433161,12 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **832 – 209429641,04 рубля, для

земельного участка с кадастровым номером **833 – 2060340 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **835 – 2433243,99 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером **831 определена Государственным бюджетным учреждением «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» на основании акта от 04 июня 2020 года № 887 и составила 181760268,55 рублей.

Приведенные результаты определения кадастровой стоимости земельных участков просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении каждого объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Оспаривая кадастровую стоимость объектов недвижимости, в подтверждение заявленных исковых требований административным истцом представлены отчеты об оценке, выполненные оценщиком ООО «АБН-Консалт» Д.

Согласно отчету об оценке от 29 мая 2020 года № СР.14283/2/7, рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 01 января 2019 года с кадастровыми номерами **12 составила 651101 рубль, **12 составила 24 004 880 рублей, **21 составила 23075 114 рублей, **34 составила 5 071 207 рублей, **42 составила 1 024 109 рублей, **47 составила 3564 718 рублей, **61 - 1 262 919 рублей, **65 – 693051 рубль, **68 - 7162833 рубля, **72 - 7049497 рублей, **75 - 244 452 рубля, **80 - 5934463 рубля, **83 - 1476 191 рубль, **84 - 26666758 рублей, **86 - 713 226 рублей, **88 – 4685 032 рубля, **89 - 6 351 127 рублей, **91 - 1244 705 рублей, **92 - 3 267 437 рублей, **103 – 44578 рублей, **105 - 44 578 рублей, **109 - 94 032 рубля, **111 - 107 266 рублей, **132 - 707 443 рубля, **136 - 5 192 891 рубль, **144 - 4 598 512 рублей, **146 - 2 378 661 рубль, **149 - 652 652 рубля, **154 - 227 885 рублей, **155 - 4 183 685 рублей, **156 - 1 951 132 рубля, **800 - 91 924 989 рублей, **801 - 14 411 рублей, **802 - 2061 819 рублей, **803 - 5 507 590 рублей, **804 - 1 432 422 рубля, **823 - 390 310 986 рублей, **824 - 30834671 рубль, **825 - 4 410 847 рублей, **826 - 29 718 909 рублей, **832 - 83 269 778 рублей, **833 - 828 634 рублей, **835 - 1 035 793 рубля.

Согласно отчету об оценке от 30 июня 2020 года № СР.14283/2/7/1 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером **831 по состоянию на 07 мая 2020 года составила 113 133 000 рублей.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчетов об оценке в части определения рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01 января 2019 года с кадастровыми номерами: **12, **12, **21, **34, **72, **75, **84, **86, **132, **136, **156, **800, **801, **823, **:824, **826, **832, **833, **835, а также земельного участка с кадастровым номером **831 по состоянию на 07 мая 2020 года, судом по ходатайству административного ответчика – Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «КСИ Консалтинг» К. (определение Пермского краевого суда от 28 января 2021 года).

По результатам проведенной по делу судебной экспертизы в суд поступило Заключение эксперта от 02 марта 2021 года № 01-ЭЗ/21, согласно которому отчеты об оценке от 29 мая 2020 года № СР.14283/2/7, от 30 июня 2020 года № СР.14283/2/7/1, выполненные оценщиком ООО «АБН-Консалт» Д., в части определения рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01 января 2019 года с кадастровыми номерами: **12, **12, **21, **34, **72, **75, **84, **86, **132, **136, **156, **800, **801, **823, **824, **826, **832, **833, **835, а также земельного участка с кадастровым номером **831 по состоянию на 07 мая 2020 года в целом соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Между тем, отчеты содержат недостатки и неточности, влияющие на итоговый результат рыночной стоимости земельных участков. В связи с этим экспертом самостоятельно рассчитана рыночная стоимость спорных объектов по состоянию на 01 января 2019 года, которая для земельного участка с кадастровым номером **12 составила 756 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **12 – 33061000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **21 - 29 118 000

рублей, для земельного участка с кадастровым номером **34 - 6 926 000 рублей, для земельного участка **72 - 7 696 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **75 - 284 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **:84 - 33 600 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **86 - 998 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **132 - 708 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **136 - 6 697 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **156 - 2 265 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **800 - 108 608 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **801 - 20 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **823 - 461 145 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **824 - 42 348 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **:826 по - 35 186 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **832 - 93 770 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **833 - 1 159 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **835 - 1 449 000 рублей, для земельного участка с кадастровым номером **831 по состоянию на 07 мая 2020 года - 151 840 000 рублей.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что Заключение эксперта от 02 марта 2021 года № 01-ЭЗ/21, подготовленное экспертом ООО «КСИ Консалтинг» К., соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Закона о кадастровой оценке, Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональные выводы эксперта относительно рыночной стоимости объектов оценки полностью подтверждаются собранной информацией и приведенными расчетами. Выводы о величине рыночной стоимости оцениваемых земельных участков основаны экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного подхода, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Полномочия, квалификация эксперта К. подтверждаются приложенными к заключению документами. Так, оценщик К. является действующим членом саморегулируемой организации оценщиков, имеет необходимое образование в области оценки, стаж работы в сфере оценочной деятельности, ответственность оценщика застрахована страховой организацией. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

На основании изложенного суд считает возможным принять Заключение эксперта от 02 марта 2021 года № 01-ЭЗ/21 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего несоответствие отчетов об оценке, выполненных оценщиком ООО «АБН-Консалт» Д., в части определения рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01 января 2019 года с кадастровыми номерами: **12, **12, **21, **34, **72, **75, **84, **86, **132, **136, **156, **800, **801, **823, **824, **826, **832, **833, **835, а также земельного участка с кадастровым номером **831 по состоянию на 07 мая 2020 года, требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки, а также подтверждающего величину рыночной стоимости земельных участков и положить в основу судебного решения по настоящему административному делу выводы судебной оценочной экспертизы.

Заключение эксперта оформлено в соответствии с требованиями статей 79, 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в нем отражены все предусмотренные частью 2 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации сведения. Данный документ основан на материалах дела, является полным и ясным, не содержит противоречивых выводов, сомнений в его обоснованности не установлено.

Заключение обладает признаками относимости и допустимости доказательств, поскольку содержит подробное описание проведенного исследования, выполнено ясно, полно и

последовательно, обосновано ссылками на применяемые в процессе исследования подходом и методом.

Кроме того, суд считает, что содержание отчёта об оценке выполненного оценщиком ООО «АБН-Консалт» Д., в остальной части не вводит в заблуждение и не допускает неоднозначного толкования полученных результатов. Отчёт содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов недвижимости, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объектов недвижимости, определённую по состоянию на дату их кадастровой оценки.

Выражая несогласие с удовлетворением административного иска, административные ответчики, заинтересованное лицо в материалы дела не представили доказательств, опровергающих выводы экспертного заключения, основанные на комплексном всестороннем исследовании объекта экспертизы. Ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы в порядке части 2 статьи 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации также не заявлено.

С учетом вышеизложенного требования административного истца об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости на дату их кадастровой оценки в соответствии с выводами судебной экспертизы, в том числе в соответствии с отчетом оценщика, являются законными и подлежат удовлетворению.

При этом суд исходит из того, что надлежащими ответчиками по настоящему административному делу являются Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края и Государственное бюджетное учреждение «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края», поскольку предметом рассмотрения является требование заявителя об оспаривании кадастровой стоимости, определенной именно названными органами, что согласуется с разъяснениями, содержащимися в абзаце третьем пункта 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», согласно которому по делам о пересмотре кадастровой стоимости объектов, указанных в статье 24.19 Закона об оценочной деятельности, административным ответчиком является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно пункту 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», положений Закона об оценочной деятельности, датой подачи заявления считается дата обращения в Комиссию или в суд.

Принимая во внимание, что Законом о кадастровой оценке не предусмотрен обязательный досудебный порядок, заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в суд 27 ноября 2020 года, следовательно, дата обращения в суд подлежит указанию в резолютивной части решения суда.

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

Р Е Ш И Л:

Административные иски, требования акционерного общества «Сибур-Химпром» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **12, площадью 900 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 756 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **88, площадью 6 476 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 4 685 032 рубля.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **156, площадью 2 697 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 2265 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **800, площадью 172 942 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 108608 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **801, площадью 24 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 20 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **802, площадью 2 850 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 2 061 819 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **803, площадью 7 613 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 5 507 590 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **804, площадью 1 980 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1 432 422 рубля.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **:823, площадью 734 307 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 461145 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **824, площадью 63 586 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 42348 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **825, площадью 6 097 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 4 410 847 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **826, площадью 52 832 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 35186 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **832, площадью 181 724 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 93770 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **833, площадью 1 380 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1159 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **835, площадью 1 725 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 1449000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером **831, площадью 220 698 кв.м., расположенного по адресу: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 07 мая 2020 года в размере 151 840 000 рублей.

Датой подачи заявления об установлении кадастровой стоимости земельных участков считать 27 ноября 2020 года.

Решение может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Пермский краевой суд.

Судья подпись

Решение в окончательной форме изготовлено 30 марта 2021 года.