

[Печать](#)

Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

Дело № 3а-657/2021

Р Е Ш Е Н И Е

именем Российской Федерации

г. Пермь 29 апреля 2021 года

Пермский краевой суд в составе:

председательствующего судьи Коротаевой О.А.,

при секретаре Хабеевой А.В.,

с участием представителя административного истца – Сафаровой А.А., действующей на основании доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению акционерного общества «Связь объектов транспорта и добычи нефти» в лице филиала АО «Связьтранснефть»- «Волго-Камское ПТУС» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

у с т а н о в и л:

акционерное общество «Связь объектов транспорта и добычи нефти» в лице филиала АО «Связьтранснефть»- «Волго-Камское ПТУС» (далее – АО «Связь объектов транспорта и добычи нефти»), (с учетом уточненного административного искового заявления) обратилось в суд с административным иском к Министерству по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, заявив требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером **, площадью 4685,2 кв.м., расположенного по адресу: ****, в размере его рыночной стоимости 7454153 рубля.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что является собственником указанного земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость. Данное обстоятельство нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку влечет увеличение его налоговых обязательств, в частности по уплате земельного налога, исчисляемого на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель административного истца «Связь объектов транспорта и добычи нефти» в лице филиала АО «Связьтранснефть» - «Волго-Камское ПТУС» - Сафарова А.А. в судебном заседании доводы, изложенные в административном исковом заявлении, поддержала, не возражала против установления кадастровой стоимости равной рыночной по заключению эксперта.

Представитель административного ответчика Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края в судебное заседание не явилась, просила рассмотреть дело в ее отсутствие, возражала против удовлетворения заявленных требований по заключению судебной экспертизы, заявила об отсутствии намерения заявлять ходатайство о назначении повторной экспертизы и представления доказательств иной рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка.

Представитель административного ответчика Управление Росреестра по Пермскому краю В1. в судебное заседание не явилась, извещена, позицию по делу выразила в письменном отзыве.

С учетом надлежащего извещения лиц о времени и месте судебного разбирательства по делу, принимая во внимание, что явка указанных лиц не была признана обязательной, руководствуясь статьей 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав представителя административного истца, исследовав представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к следующим выводам.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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 ЗК РФ 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 ЗК РФ).

В силу пункта 2 статьи 66 ЗК РФ 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 ЗК РФ 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 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Из материалов дела следует, что АО «Связь объектов транспорта и добычи нефти» на праве собственности принадлежит объект недвижимости: земельный участок с кадастровым номером **, общей площадью 4685 +/- 15,2 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: ****, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках объекта недвижимости (т.1 л.д.10-20).

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 иском 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 НК РФ).

Принимая во внимание, что административный истец является долевым собственником вышеуказанного объекта недвижимости, следовательно, плательщиком земельного налога, с учетом разъяснений, изложенных в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28, АО «Связь объектов транспорта и добычи нефти» вправе оспорить кадастровую стоимость земельного участка.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данных 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 (абз. 4 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Из представленной в материалы выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости земельного участка следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости 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 составила в отношении земельного участка с кадастровым номером ** – 22295 232 рубля 99 копеек, сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости 23 января 2020 года (т.1 л.д.160).

Приведенный результат определения кадастровой стоимости земельного участка просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объектов оценки кадастровой стоимости, равно как и законность правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Оспаривая кадастровую стоимость объекта недвижимости, в подтверждение заявленного искового требования административным истцом представлен отчет об оценке, выполненный оценщиком В2. (ООО «АПХИЛЛ»).

Согласно отчету № АБ-479-20 от 05 ноября 2020 года, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером ** по состоянию на 1 января 2019 года составила 7454153 рубля (т.1 л.д.21-104).

Представитель Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края возражал против установления кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости: земельного участка в размере рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке № АБ-479-20 от 05 ноября 2020 года, ссылаясь на несоответствие их требованиям федеральных стандартов оценки, ходатайствовал о проведении по делу судебной экспертизы.

С целью определения соответствия вышеуказанных отчетов требованиям законодательства, на основании определения Пермского краевого суда от 09 марта 2021 года по данному административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «КСИ-Консалтинг» - К..

В процессе проведения экспертизы отчета об оценке № АБ-479-20 от 05 ноября 2020 года, экспертом К. (ООО «КСИ-Консалтинг») выявлены неточности, не влияющие на итоговый результат. Также выявлены недостатки, влияющие на итоговый результат, а именно:

- не подтверждена информация, влияющая на стоимость, относительно обеспеченности коммуникациями объекта исследования. В отчете указано «Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление». В отчете отсутствует какая-либо информация, подтверждающая наличие данного факта;

- нарушен п. 8ж ФСО № 3 в части описания количественных и качественных характеристик объекта оценки;

- не в полном объеме определены характеристики объекта исследования: не указано расположение участка относительно подъездных путей (свободный подъезд или подъезд через соседние участки), а также благоустройство территории участка. Указанные характеристики являются ценообразующими факторами, соответственно, должны быть учтены при расчете и влияют на итоговую стоимость;

- нарушен п. 8и ФСО № 3;

- учтены не все ценообразующие факторы: отсутствует корректировка на «коммуникации», «наличие свободного подъезда к участку», благоустройство территории участка (освоенность)».

Допущены ошибки при проведении следующих корректировок:

- стр. 56 «Близость к автомагистралям». Оценщик неверно определил местоположение аналога № 2 относительно автомагистралей. Улица Ново-Гайвинская м/ра «Гайва» не является автомагистралью. Все объекты сопоставимо удалены от автомагистралей. Проведение корректировки нецелесообразно. Допущена ошибка в применении поправки по данному фактору, что привело к искажению рыночной стоимости;

- «Местоположение в зависимости от статуса населенного пункта». Оценщик неверно определил статус населенного пункта объекта-аналога №2. Объект исследования и аналог №2 имеют одинаковый статус населенного пункта (расположены на территории г. Перми, в границах областного центра). Допущена ошибка в применении корректировки по данному фактору, что привело к искажению рыночной стоимости.

Таким образом, оценщик не в полном объеме провел исследование земельных участков.

Согласно заключению эксперта ООО «КСИ-Консалтинг» - К. № 02-ЭЗ/21 от 31 марта 2021 года рыночная стоимость объекта оценки: земельного участка с кадастровым номером ** по состоянию на 1 января 2019 года составляет 8449000 рублей (т.2 л.д.15-79).

Суд, проанализировав все представленные экспертные заключения, приходит к выводу о необходимости принятия за основу результат оценки, указанный в заключение эксперта К. (ООО «КСИ-Консалтинг») № 02-ЭЗ/21 от 31 марта 2021 года, поскольку оснований не доверять данному заключению экспертизы у суда не имеется.

Заключение судебной оценочной экспертизы соответствует действующему законодательству об экспертной и оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования, указание на использованные методы оценки и проведенные расчеты, иные сведения, имеющие существенное значение. Заключение основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе научных и практических данных, изложенные в нем суждения достаточным образом мотивированы, полученные результаты не допускают их неоднозначного толкования, приведенные в заключении ответы соответствуют поставленным вопросам и носят исчерпывающий характер.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

В заключение эксперта приведены ссылки на источники информации, копии источников информации приложены к заключению, изучив заключение и заслушав пояснения эксперта в судебном заседании, суд считает, что при подготовке заключения использована информация, отвечающая требованиям достаточности и достоверности, которая может быть проверена, изложенные в отчете выводы не допускают неоднозначного толкования, отвечают критерию проверяемости.

В силу части 1 статьи 62 КАС РФ 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.

Вопреки требованиям части 5 статьи 247 КАС РФ данных об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости участвующими в деле лицами в суд не представлено.

На основании изложенного, требование административного истца АО «Связь объектов транспорта и добычи нефти» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером ** по состоянию на 1 января 2019 года в размере 8449000 рублей подлежит удовлетворению.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения необходимо указывать дату подачи соответствующего заявления.

Принимая во внимание, что Законом о кадастровой оценке не предусмотрен обязательный досудебный порядок, заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в Комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости 30 декабря 2020 года, следовательно, дата обращения в Комиссию подлежит указанию в резолютивной части решения суда.

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

р е ш и л:

Административное исковое заявление акционерного общества «Связь объект транспорта и добычи нефти» в лице филиала АО «Связьтранснефть»- «Волго-Камское ПТУС» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка, общей площадью 4685 +/- 15,2 кв.м., с кадастровым номером **, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: ****, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года в размере 8449000 рублей.

Датой подачи заявления об установлении кадастровой стоимости считать 30 декабря 2020 года.

Решение суда может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Пермский краевой суд в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 13 мая 2021 года.

Судья: подпись