

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 3а-16/2017

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Екатеринбург 21 февраля 2017 года

Свердловский областной суд в составе:

председательствующего судьи Старкова М.В.,

при секретаре Прониной Ю.П.,

с участием представителя административного истца – Валидова Р.Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Центр-Инвест» об установлении по состоянию на 15 ноября 2012 года кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0110019:131 и 66:41:0110019:132 в размере рыночной стоимости,

## УСТАНОВИЛ:

в Свердловский областной суд 17 октября 2016 года поступило названное административное исковое заявление, подлежащее рассмотрению в порядке главы 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. ООО «Центр-Инвест» указывает, что является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0110019:131 и 66:41:0110019:132; административный истец просит установить кадастровую стоимость названных земельных участков равной рыночной по состоянию на 15 ноября 2012 года. В обоснование своих требований административный истец указывает, что утверждённая кадастровая стоимость земельных участков не соответствует и превышает их рыночную стоимость, что влечёт нарушение прав административного истца, как собственника этих земельных участков, являющегося плательщиком земельного налога.

В судебном заседании представитель административного истца заявленные требования поддержал, настаивал на их удовлетворении, и просил установить кадастровую стоимость земельных участков в размере, которая была установлена проведённой по делу судебной экспертизой.

Административный ответчик – Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области в направленных письменных возражениях указало, что нарушений при установлении оспариваемой кадастровой стоимости допущено не было. Сомневаясь в достоверности представленного административным истцом отчёта, ссылаясь на вынесенное решение Комиссии, административный ответчик считает, что оснований к удовлетворению административного искового заявления не имеется (л.д. 209).

Административный ответчик – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области; заинтересованные лица (на стороне административных ответчиков) – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области и администрация города Екатеринбурга о своём отношении к рассматриваемому делу и заявленным требованиям ничего не сообщили.

В судебное заседание представители административных ответчиков и заинтересованных лиц своих представителей не направили. О месте и времени судебного заседания были извещены, в том числе публично, путём размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Свердловского областного суда. Учитывая положения части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, надлежащее извещение не явившихся представителей административных ответчиков и заинтересованных лиц, суд считает возможным рассмотреть административное дело с участием представителя административного истца.

Заслушав представителя административного истца, исследовав и оценив собранные по делу доказательства, суд приходит к следующему.

Как установлено частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Производство по данным административным делам осуществляется на основании главы 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, и с учётом особенностей установленных названной главой.

В соответствии с пунктами 1 и 5 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. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Как предусмотрено пунктами 1 и 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Существует два способа установления кадастровой стоимости земельного участка: либо в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо путём установления рыночной стоимости, определённой индивидуально для объекта недвижимости. Определение рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в кадастр в качестве кадастровой стоимости направлено на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определениях от 01 марта 2011 года № 280-О-О, от 23 октября 2014 года № 2343-О это не опровергает предполагаемую достоверность ранее установленных результатов государственной кадастровой оценки земель.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) для целей указанного федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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, перечисленные в названной статье.

Статья 24<sup>18</sup> Федерального закона в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую утверждена его кадастровая стоимость.

Аналогичное положение установлено также и в части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Как видно из материалов дела, 31 января 2006 года в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельных участках:

- площадью 25972 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 66:41:0110019:131 (город Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 10). Категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: под существующие здания и сооружения производственно-складской базы (л.д. 135);
- площадью 1306 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 66:41:0110019:132 (город Екатеринбург, ул. Автомагистральная, д. 10). Категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: под существующие здания и сооружения производственно-складской базы (л.д. 135).

ООО «Центр-Инвест» является собственником этих земельных участков, что подтверждается нотариально заверенными копиями правоудостоверяющих документов (л.д. 19-20).

В судебном заседании установлено, что оспариваемая кадастровая стоимость названных земельных участков была установлена Приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 15 января 2013 года № 32 по состоянию на 15 ноября 2012 года:

с кадастровым номером 66:41:0110019:131 – 78217794 руб. 64 коп.;

с кадастровым номером 66:41:0110019:132 – 4639956 руб. 80 коп.;

Оспариваемые кадастровые стоимости подтверждаются кадастровыми справками о кадастровой стоимости объекта недвижимости (л.д. 17, 18).

Полагая, что утверждённая кадастровая стоимость не соответствует рыночной стоимости, ООО «Центр-Инвест» ссылался на отчёт об определении рыночной стоимости от 15 июля 2016 года № 118-16 подготовленный ООО «Центр оценки и права» (л.д. 24-160). На этот отчёт получено положительное экспертное заключение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 28 июля 2016 года № 2563/2016 (л.д. 161-182).

Как видно из названного отчёта вероятная рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 15 ноября 2012 года составляла:

с кадастровым номером 66:41:0110019:131 – 14104000 руб.;

с кадастровым номером 66:41:0110019:132 – 1041000 руб.

17 августа 2016 года административный истец обращался в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Свердловской области с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. Решением от 07 сентября 2016 года № 807 заявление было отклонено в связи с несоответствием вышеобозначенного отчёта требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки (л.д. 21).

При возникновении 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 её проведении (Постановление 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»).

В данном случае, при изучении названного отчёта у суда возникли сомнения в достоверности выводов представленного отчёта. В то же время, по данному делу требовалось установление рыночной стоимости земельного участка, поэтому, учитывая согласие административного истца, определением от 22 апреля 2016 года делу была назначена и проведена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка.

В данном случае, при изучении названного отчёта у суда возникли сомнения в достоверности выводов представленного отчёта. В то же время, по данному делу требовалось установление рыночной стоимости земельных участков, поэтому, учитывая поступившее ходатайство административного истца о назначении экспертизы по рассматриваемому делу, определением от 14 ноября 2016 года по делу была назначена и проведена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельных участков.

По результатам проведённой судебной экспертизы в материалы дела представлено заключение эксперта от 30 января 2017 года.

В соответствии с полученным заключением эксперта рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 15 ноября 2012 года составляла:

с кадастровым номером 66:41:0110019:131 – 31010568 руб.;

с кадастровым номером 66:41:0110019:132 – 1572424 руб.

У суда отсутствуют какие-либо основания сомневаться в правильности выводов проведённой экспертизы, поскольку заключение эксперта содержит результаты исследования сегмента рынка, а также анализ иных факторов, влияющих на стоимость объектов, оно мотивировано, его выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Оценив представленное заключение судебной экспертизы по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что оно соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, и соглашается с изложенными в нём результатами.

Следовательно, при рассмотрении административного дела установлено, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:41:0110019:131 составляла 31010568 руб. по состоянию на 15 ноября 2012 года. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:41:0110019:132 равнялась 1572424 руб. по состоянию на 15 ноября 2012 года. Именно в таких размерах и следует установить кадастровые стоимости.

Как разъяснено в пункте 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»

в резолютивной части решения суда по делу указываются дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости; данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

Поскольку на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости не вносились сведения о кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, то и указывать период действия определяемой судом кадастровой стоимости в данном случае не требуется.

Что же касается судебных расходов по делу, то установление рыночной стоимости в данном случае являлось реализацией административным истцом своего права на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в связи с чем, решение суда нельзя расценивать как принятое против административных ответчиков. Следовательно, судебные расходы относятся на административного истца и не подлежат взысканию (возмещению).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 247-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Центр-Инвест» об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости по состоянию на 15 ноября 2012 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:41:0110019:131 равной его рыночной стоимости по состоянию на 15 ноября 2012 года в размере 31010568 руб.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:41:0110019:132 равной его рыночной стоимости по состоянию на 15 ноября 2012 года в размере 1572424 руб.

Датой подачи заявлений о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков считать 17 августа 2016 года.

Решение суда может быть обжаловано в судебную коллегия по административным делам Свердловского областного суда в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме, путём подачи апелляционной жалобы через Свердловский областной суд.

Решение изготовлено 27 февраля 2017 года.

Судья

М.В. Старков