

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 июля 2016 года г. Самара

Самарский областной суд в составе:

председательствующего судьи Ласковской С.Н.,

при секретаре Шабер И.С.,

с участием:

представителя административного истца – Зарифовой И.И.,

представителя заинтересованного лица Администрации г.о. Самара - Пащенко А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-472/2016 по административному исковому заявлению ООО «Фактор» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

ООО «Фактор» обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что ему на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты>.

Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 г. № 610 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области.

Согласно кадастровой справке, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером № утверждена по состоянию на 01.01.2013 г. и составляет 14 986 520,74 руб.

Административный истец, посчитав кадастровую оценку указанного выше земельного участка, завышенной и отличающейся от его рыночной стоимости, пришел к выводу о необходимости проведения оценки рыночной стоимости указанного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости, то есть, на 01.01.2013 г.

Согласно отчету ООО «<данные изъяты>» № № г. по состоянию на 01.01.2013 г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером № составляет 10 919 000 рублей.

К отчету заявителем представлено положительное экспертное заключение № № г. <данные изъяты> о соответствии данного отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Размер арендных платежей зависит от размера кадастровой стоимости земельного участка, которая в данном случае не соответствует его рыночной стоимости и ведет к уплате арендной платы в завышенном размере.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, ООО «Фактор» просит суд установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером № по состоянию на 01.01.2013 г. в размере его рыночной стоимости, что составляет 10 919 000 рублей.

В судебном заседании представитель административного истца – Зарифова И.И., действующая на основании доверенности, исковые требования поддержала в полном объеме по основаниям, указанным в заявлении.

Представитель заинтересованного лица Администрации г.о. Самара – Пащенко А.А., действующий на основании доверенности, в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований.

Иные лица, участвующие в деле - ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области, Правительство Самарской области, Управление Росреестра по Самарской области не направили в суд своих представителей, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

В соответствии с положениями ст.ст. 150, 247 КАС РФ суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Заслушав пояснения явившихся участников процесса, показания свидетеля ФИО1., изучив материалы дела, суд считает требование ООО «Фактор» подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст.65 Земельного кодекса РФ 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.

Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со ст.66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В связи с этим, статья 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ №135 от 29.07.1998 года предусматривает, что 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, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия). 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.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно абз. 5, 6 ч. 16 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 02.06.2016 г.) к заявлению о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости прилагаются отчет об оценке объекта оценки и положительное экспертное заключение о соответствии этого отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертиза отчета об оценке объекта оценки проводится, в том числе в целях проверки отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (абз. 2 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

Судом установлено, что ООО «Фактор» на основании договора аренды земельного участка № № г., заключенного между <данные изъяты> является пользователем земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> (л.д. 92-96).

Земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 22.10.2008 г.

Кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка, утвержденная постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 года N 610 по состоянию на 01.01.2013 года, составляет 14 986 520,74 руб.

В обоснование заявленных требований административным истцом представлен отчет об оценке ООО «<данные изъяты>» № № г. согласно которого, рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2013 года составляет 10 919 000 рублей.

ДД.ММ.ГГГГ г. <данные изъяты> дано положительное заключение N № о соответствии вышеуказанного отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Ссылаясь на подготовленный отчет, 13.05.2016 г. ООО «Фактор» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области с заявлением о пересмотре результатов кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Решением Комиссии № № года заявление ООО «Фактор» отклонено. В своем решении Комиссия указала, что оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в следующем: не приведена информация о прошлых и ожидаемых затратах, связанных с объектом оценки – п. 8 ФСО № 3, что привело к отказу от одного из подходов к оценке. Указанное нарушение допущено оценщиком преднамеренно, так как учитывая, что объект оценки принадлежит заявителю на праве аренды, информация об арендных платежах содержится в нем виде приложений. В отчете отсутствует информация об объеме доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, не изучены многие общедоступные источники информации (например, журнал «Зеленая площадь»), выборка аналогов «подогнана под результат» - п. 22 ФСО № 7. Часть информации по объектам-аналогам не подтверждается текстом объявлений (стр. 87 – о наличии доступа к коммуникациям) – п. 11 ФСО № 3.

Положительное экспертное заключение не соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, что выражается в несоответствии отчета требованиям ФСО № 3, ФСО №7.

Получив отказ Комиссии в пересмотре кадастровой стоимости земельного участка, административный истец обратился в суд с заявленным требованием, рассматриваемым в рамках данного административного дела.

Допрошенный в судебном заседании в качестве свидетеля специалист-оценщик ООО «<данные изъяты>» ФИО1. выводы, сделанные в отчете об оценке № № г. поддержал в полном объеме и пояснил, что оценщик определял рыночную стоимость объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Отказ от других методов и подходов обоснован на страницах 61-66 отчета. Использованные аналоги взяты из архивов оценщика, информация по ним предоставлена Поволжским центром развития. В расчетах использовалось 3 аналога, передаваемых на праве собственности. Введены корректировки на торг, на дату оценки, на площадь и на местоположение относительно района г. Самара. Рыночная стоимость земельного участка составила 10 919 000 рублей. По замечанию Комиссии о том, что не изучены многие общедоступные источники информации, показал, что оценщик вправе выбирать любой из источников информации. ФСО не предусматривают обязанность использовать им в качестве источника информации печатное издание «Зеленая площадь». Все источники информации по аналогам указаны на странице 46 отчета. Информация по аналогам, использованным при расчете, была уточнена у продавцов по телефону, поскольку в объявлениях никогда не указываются полные сведения об участке.

Оснований не доверять показаниям свидетеля ФИО1. у суда не имеется, его показания последовательны, логичны, он обладает соответствующей квалификацией в области оценки объектов недвижимости, является членом «данные изъяты», стаж работы по специальности с 2012 года, предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложных показаний, в исходе дела не заинтересован.

При таких обстоятельствах, суд не может принять во внимание замечания Комиссии на отчет об оценке.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, которая в том числе распространяет свое действие и на дела о пересмотре кадастровой стоимости, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Вместе с тем, доказательств, опровергающих заявленную рыночную стоимость земельного участка, и сведений об его рыночной стоимости в ином размере, заинтересованными лицами не представлено, ходатайства о назначении судебной экспертизы ими не заявлено.

При таких обстоятельствах, учитывая, что в отношении отчета об оценке имеется положительное экспертное заключение, которое никем не опровергнуто, а также принимая во внимание, что доказательств недостоверности отчета об оценке заинтересованными лицами не представлено, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость является завышенной и нарушает права административного истца.

С учетом изложенного, суд полагает, что требования ООО «Фактор» подлежат удовлетворению, а кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2013 года подлежит определению в соответствии с отчетом об оценке ООО «<данные изъяты>» № № г. в размере 10 919 000 руб.

Согласно положениям абзаца пятого статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано заявление.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» 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 указывается дата подачи соответствующего заявления.

Из материалов дела следует, что датой обращения административного истца в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области является 13.05.2016 года, что подлежит указанию в резолютивной части решения суда.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 175-180, 249 КАС РФ, суд

р е ш и л :

Требования ООО «Фактор» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 года в размере 10 919 000 рублей.

Датой обращения ООО «Фактор» в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области считать – 13.05.2016 г.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Самарского областного суда в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 18.07.2016 г.

Судья: Ласковская С.Н.