

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

12 мая 2016 года г.Самара

Самарский областной суд в составе:

Председательствующего -Судьи Родиной Т.А.

При секретаре Бамбуровой Т.А.

Рассмотрев в открытом судебном заседании

Гражданское дело №За-355/2016 по административному исковому заявлению Попова Н.В. об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости, с участием представителя Попова Н.В. Зарифовой И.И.,

У с т а н о в и л :

Попов Н.В. обратился в Самарский областной суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером: № равной рыночной стоимости в размере 5 796 000 руб.

В судебном заседании представитель административного истца поддержала заявленные требования по доводам, изложенным в административном исковом заявлении.

ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, Правительство Самарской области, Администрация г.о.Самары не обеспечили участие в суде своих представителей, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежаще.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области представил письменный отзыв на заявленное требование.

С учетом надлежащего извещения сторон дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав представителя административного истца, исследовав материалы дела, суд считает требование Попова Н.В. подлежащим удовлетворению.

В соответствии со 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.

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 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.

Установлено, что Попов Н.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером: <данные изъяты> /основание: приказ <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ, договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в городском округе Самара для целей, не связанных со строительством от ДД.ММ.ГГГГ/.

Указанный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 18.03.2009 года.

Кадастровая стоимость данного земельного участка утверждена приложением №1 к Постановлению Правительства Самарской области №610 от 13.11.2013 года « Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» в размере 8 828 166,06 руб.

Датой определения кадастровой стоимости является 01.01.2013 года, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Попов Н.В., не согласившись с кадастровой стоимостью земельного участка, обратился в ООО «<данные изъяты>» для определения рыночной стоимости принадлежащего ему земельного участка.

Согласно отчета об оценке №, выполненного оценщиком ФИО1., рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: № определена по состоянию на 01.01.2013 года в размере 5 796 000 руб.

В соответствии со ст.17.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Представленное в суд положительное экспертное заключение №, выполненное <данные изъяты>, членом которой является оценщик ФИО1., подтвердило соответствие отчета требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки, а также подтвердило рыночную стоимость, определенную в отчете об оценке.

Ссылаясь на подготовленный по его заказу отчет, административный истец указал, что кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость спорного земельного участка, что влечет нарушение его прав, в связи с этим обратился в суд с заявленными требованиями, рассматриваемыми в рамках данного гражданского дела.

В соответствии со ст.12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Проанализировав отчет об оценке, выполненный ООО «<данные изъяты>», суд приходит к выводу о том, что он соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

В отчете об оценке приведены задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, применяемые стандарты оценки, допущения и ограничения, используемые при проведении оценки, описание объекта оценки, сведения о заказчике оценки и об исполнителе, анализ рынка.

Проанализировав текущее использование объекта оценки /занимаемый нежилыми складскими и административными зданиями и прилегающей территорией/ и его расположение в зоне «Производственные зоны ПК», оценщик сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости- земельные участки г.<адрес>, предназначенные для строительства промышленных объектов /стр.45 отчета/.

Согласно пункту 22 ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

После изучения рынка оценщик выявил объекты-аналоги, имеющие наиболее похожие характеристики с исследуемым объектом, а именно: схожие по местоположению, расположены в промышленной зоне г.<адрес>, имеют одинаковое назначение- для строительства промышленных объектов, на земельных участках отсутствуют улучшения.

По итогам мониторинга рынка оценщик выявил 4 объекта-аналога, характеристики которых привел на странице 71 в таблице 21.

Для исследования был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и обоснован отказ от других методов и подходов.

Оценщик привел анализ и расчет вносимых корректировок на стр.73-79. Им применены корректировки на торг, на изменение цен между датами сделки и оценки, на местоположение, на транспортную доступность.

По данным анализа рынка стоимость земельных участков под промышленностью в <адрес> составляет от 600 до 4 167 руб./кв.м.

Итоговая величина рыночной стоимости каждого объекта оценки на дату оценки составляет 5 796 000 руб. или 1 641 руб./кв.м, что соответствует рыночным показателям.

Стороны не привели возражений относительно отчета об оценке, ходатайств о назначении судебной экспертизы не заявили, доказательств иной величины рыночной стоимости не представили.

Оснований для назначения экспертизы по собственной инициативе суд не усматривает, поскольку отчет об оценке признается судом достоверным доказательством.

Принимая во внимание отчет об оценке, подтвержденный положительным экспертным заключением, суд приходит к выводу о том, что величина рыночной стоимости земельного участка, указанная в отчете об оценке, является достоверной, и, признавая, что завышение кадастровой стоимости нарушает права административного истца как плательщика земельного налога, полагает, что требование административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: № равной рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 года в размере 5 796 000 руб. подлежит удовлетворению.

В соответствии с п.25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №28 от 30.06.2015 года «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр 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.

Датой обращения Попова Н.В. с административным иском в суд является 06.04.2016 года.

На основании изложенного и руководствуясь ст.65-66 ЗК РФ, ст.24.18 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.175-180,249 КАС РФ, суд

Р е ш и л :

Требование Попова Н.В. удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером: <данные изъяты>, равной рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 5 796 000 руб.

Датой обращения Попова Н.В. в суд считать 06.04.2016 года.

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд в течение 1 месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья:

Родина Т.А.