

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

01 февраля 2016 года Самарский областной суд в составе:

Председательствующего судьи Подольской А.А.

При секретаре судебного заседания Шабер И.С.

Рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За- 90/16 по иску Туркина А.Н. об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Туркин А.Н. обратился в Самарский областной суд с административным иском о признании недействительным кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: <адрес>, - равной его рыночной стоимости в размере 838 000 рублей.

Свои требования административный истец обосновал тем, что данный земельный участок принадлежит ему на праве собственности, и он является плательщиком земельного налога, размер которого зависит от кадастровой стоимости участка, которая не соответствует его рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером № установлена в соответствии с актом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области по состоянию на 25.11.2013 года (в связи с постановкой на государственный учет 13.09.2013 г.) в размере 2 173 858,94 рублей.

Согласно отчету об оценке №, выполненного оценщиком ООО «<данные изъяты>», итоговая величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером № на дату оценки 25.11.2013 года составила 838 000 рублей.

На основании изложенного, заявитель считает, что в соответствии со статьей 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» имеются основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

В судебном заседании представитель Туркина А.Н. – Зарифова И.И., действующая на основании доверенности №., поддержала заявленные требования по основаниям, указанным в заявлении.

Представитель ФГБУ «ФКП» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен надлежаще, представил суду отзыв по делу, в котором оставило разрешение заявленных требований на усмотрение суда.

Правительство Самарской области, Администрация м.р. Волжский Самарской области не направили своих представителей в судебное заседание, о дате слушания дела извещены надлежаще, отзыв на заявленные требования не представили.

Суд полагает возможным рассматривать дело в их отсутствие.

Выслушав представителя истца, показания свидетеля ФИО1., изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования Туркина А.Н. в части установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости подлежат удовлетворению, при этом, суд исходит из следующего.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных названным законом сведений о недвижимом имуществе.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным 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.

Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» утвержден порядок проведения государственной кадастровой оценки земли.

Согласно пункту 10 названных Правил проведения государственной кадастровой оценки земель органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Из материалов дела усматривается, что Туркин А.Н. владеет на праве собственности земельным участком с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м, категории земель: земли населенных пунктов,

разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ.

Кадастровая стоимость спорного земельного участка определена по состоянию на 25.11.2015 года актом определения кадастровой стоимости ФГБУ «ФКП» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области от 25.11.2015 г. в соответствии с приложением № 2 Постановления Правительства Самарской области от 13.11.2013 года № 610 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» и составляет 2 173 858,94 руб.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, 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.

Данной нормой также предусмотрено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

При этом 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.

В соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков - юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).

В силу статьи 12 отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В силу статьи 3 названного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

В соответствии со статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности 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.

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета 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 или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Истцом в обоснование своих требований представлен отчет об оценке №, выполненный оценщиком ООО «<данные изъяты>», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 25.11.2015 года земельного участка с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: <адрес>, - составила 838 000 рублей.

Согласно экспертному заключению на данный отчет №, выполненному экспертом ФИО2., регистрационный номер № в реестре <данные изъяты>, экспертируемый отчет соответствует требованиям законодательства

Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, Федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Определенная в отчете стоимость объекта оценки подтверждена.

Общие требования к отчету об оценке установлены в статье 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности», согласно которой отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке должны быть указаны сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта, установленных в отчете.

Из представленного истцом отчета об оценке, выполненного ООО «<данные изъяты>», видно, что приведя описание методов и подходов, оценщик для расчета стоимости объекта оценки использовал метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и обосновал отказ от применения других методов и подходов на страницах 41-51 отчета.

В соответствии с пунктом 12 ФСО № 1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Согласно пункту 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В отчете об оценке оценщик привел допущения, принятые при проведении оценки, перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения, описал объект оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (стр. 13-18 отчета), факторы, влияющие на стоимость земельного участка, привел анализ рынка, определил, что объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости – земельные участки Самарской области для индивидуальной жилой застройки (страница 28 отчета).

В качестве объектов-аналогов было использовано 7 участков под индивидуальную жилую застройку, расположенные в <адрес>, наиболее близкие с объектом оценки по основным характеристикам и ценообразующим факторам: по категории, назначению, площади, возможности подключения коммуникаций, по составу передаваемых прав. Применены корректировки на торг, на дату предложения (страницы 52-55 отчета).

Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, земельного участка с кадастровым номером: № площадью <данные изъяты> кв.м, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: <адрес>, составила 838 000 рублей, стоимость 1 кв.м. – 699 рублей, что соответствует рыночным показателям.

Перечисленные обстоятельства свидетельствуют о соответствии отчета основным требованиям федерального стандарта оценки № 1 и требованиям Федерального закона № 135-ФЗ.

Допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля оценщик ФИО1. выводы, сделанные в отчете об оценке, подтвердила в полном объеме, указав, что в отчете были использованы 7 аналогов под индивидуальное жилищное строительство, расположенные в <адрес>. коммерческого назначения, расположенные в центральной части <адрес>. Введены корректировки на торг и на дату предложения. Анализ рынка показал, что средняя стоимость земельных участков такого назначения составляет 913 рублей за 1 кв.м. без учета скидки на торг, и 786 рублей за 1 кв.м. с учетом скидки на торг. Участок свободен от застроек.

Лица, привлеченные к участию в деле, не привели каких-либо доказательств, свидетельствующих о недостоверности установленной отчетом рыночной стоимости. Ходатайство о назначении и проведении по делу экспертизы не заявили.

Поскольку доказательств того, что рыночная стоимость спорного земельного участка является иной, нежели указано в представленном заявителем отчете, который отвечает требованиям, предъявленным к подобного рода документам, содержит необходимые реквизиты, соответствует критериям относимости, допустимости и достоверности, не представлено, у суда не имеется оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной на основании отчета оценщика, на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость.

Суд пришел к выводу, что требования Туркина А.Н. об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

Согласно статье 24.20 Закона об оценочной деятельности сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Таким образом, установление кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости на основании решения комиссии или суда является основанием для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости без принятия какого-либо дополнительного решения, при этом порядок и сроки внесения изменений в ГКН также установлены названной нормой.

В государственный кадастр недвижимости подлежат внесению сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости, установленной решением суда.

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 в суд с настоящим заявлением является 24.12.2015 г., что подлежит указанию в резолютивной части решения суда.

Руководствуясь ст. 180, ст. 249 КАС РФ

РЕШИЛ:

Административный иск Туркина А.Н. удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: <адрес> равной его рыночной стоимости в размере 838 000 рублей.

Дата подачи Туркиным А.Н. заявления в суд – 24.12.2015г.

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

Решение суда в окончательной форме изготовлено 05.02.2016г.

Председательствующий: подпись

Копя верна.

Судья

Секретарь