

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Резолютивная часть**

19 июля 2016 года

г. Ставрополь

Ставропольский краевой суд в составе председательствующего судьи Гедыгушева М.И.,  
при секретаре судебного заседания Мельниковой Н.А.,  
с участием представителя административного истца Тимофеевой Н.А., по доверенности  
представителя филиала Федерального государственного бюджетного учреждения  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» по Ставропольскому краю Юхновой Ю.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению к филиалу  
ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии» по Ставропольскому краю, Управлению Федеральной  
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю,  
Министерству имущественных отношений Ставропольского края об установлении  
кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

обратился в Ставропольский краевой суд с  
административным иском об установлении кадастровой стоимости земельного участка с  
кадастровым номером 26:16:040805:32, местоположение: Ставропольский край, г.  
Невинномысск, здание производственного цеха в районе улицы 3 Интернационала, 128,  
равной его рыночной стоимости по состоянию на 19.10.2015 года в размере 9 431 400  
рублей.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 18 декабря 2015 года между  
ним и комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города  
Невинномысска Ставропольского края был заключен договор аренды №380, находящегося  
в государственной собственности земельного участка с кадастровым номером  
26:16:040805:32 для целей - земельный участок прочих предприятий материально-  
технического продовольственного снабжения сбыта и заготовок, общей площадью 18940  
кв.метров, адрес (местоположение): Ставропольский край, город Невинномысск, здание  
производственного цеха в районе улицы 3 Интернационала, 128.

Исходя из расчета арендной платы, согласно Приложения №1 к договору аренды  
земельного участка от 18.12.2015г. №380, формула расчета суммы годовой арендной платы  
состоит из: УПКСЗ - удельного показателя кадастровой стоимости земли, S - площади  
арендуемого земельного участка, БР - базового размера арендной платы.

Приказом министерства имущественных отношений Ставропольского края от 27  
ноября 2015 года №1380 утверждены результаты государственной кадастровой оценки  
земель населенных пунктов, оценка которых проводилась по состоянию на 01 января 2015  
года.

По результатам государственной кадастровой оценки земель, кадастровая стоимость  
участка с кадастровым номером 26:16:040805:32 установлена в размере 36 351 920,80  
рублей (что подтверждается кадастровой справкой от 25.03.2016го да).

Не согласившись с утвержденной суммой кадастровой стоимости спорного участка,  
истец обратился в ООО «БизнесПрофиль» для определения реальной рыночной стоимости  
данного земельного участка.



Согласно независимой оценке, проведенной оценщиком Д.А. Шуруповым, рыночная стоимость указанного выше земельного участка определена по состоянию на 19 октября 2015 года в размере 9 431 400 рублей.

По итогам проведения экспертизы Некоммерческим партнерством - Саморегулируемой организацией оценщиков «Экспертный совет» №ЭП-060516-2-РВ от 19.05.2016г. отчет №КС 043/01/2016 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и требованиям стандартов.

Административный истец считает, что результат государственной кадастровой оценки стоимости указанного земельного участка затрагивают его права как плательщика арендной платы, поскольку кадастровая стоимость земельного участка в разы превышает его рыночную стоимость, что вследствие ведет к неправомерному увеличению арендной платы.

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Тимофеева Н.А., поддержала заявленные требования, но с учетом экспертного заключения их уточнила и просила установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, установленной судебной экспертизой.

В судебном заседании представитель ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по доверенности Юхнова Ю.С., в судебном заседании не возражала против права административного истца на установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости. Пояснила, что замечаний к заключению эксперта не имеет, в связи с чем просила принять законное и обоснованное решение в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с ч. 4 ст. 247 КАС РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся в судебное заседание административного истца, представителей: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, Министерства имущественных отношений Ставропольского края, администрации г. Невинномыска, Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Невинномыска, уведомленных должным образом и своевременно о времени и месте рассмотрения дела.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, суд находит заявленные требования, с учетом уточнений, подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (пункт 5).

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельного участка проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В целях упорядочения организации работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 года №316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с пунктами 2, 4, 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, а ее результаты по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов



недвижимости утверждают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости (пункт 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель).

По смыслу приведенных положений действующего законодательства, кадастровая стоимость, по своей природе, является рыночной стоимостью. Однако особенности ее определения при проведении государственной кадастровой оценки с помощью метода массовой оценки не обеспечивают ее точное соответствие реальной рыночной стоимости.

В связи с этим, пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Положениями статьи 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего земельного участка. Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" прямо не называет ту дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III указанного Закона, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, заявитель, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана во вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 29.07.2011 года №382 "Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости").

В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

В настоящее время определение кадастровой стоимости образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.08.2006 года №222.

Пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, как в прежней, так и в действующей редакции допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.



Таким образом, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются. Права заявителя, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Пунктом 1 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Согласно п. 17 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», при разрешении дела по заявлению участника долевой собственности суд пересматривает кадастровую стоимость объекта недвижимости в целом.

В судебном заседании установлено, что согласно договору аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка от 18 декабря 2015 года №380, заключенного между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномыска Ставропольского края с одной стороны и Арутюнян С.А., арендодатель предоставляет. А арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 26:16:040805:32, категории земель «земли населенных пунктов» для целей - земельный участок прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, общей площадью 18940 кв.метров, адрес (местоположение): Ставропольский край, город Невинномысск, здание производственного цеха в районе улицы 3 Интернационала, 128.

В силу п. 4.1 вышеуказанного договора, расчет арендной платы производится в том числе в соответствии с постановлением Правительства Ставропольского края от 16.04.2008 года №64-П «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края и, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

Исходя из расчета арендной платы, согласно Приложения №1 к договору аренды земельного участка от 18.12.2015г. №380, формула расчета суммы годовой арендной платы состоит из: УПКСЗ - удельного показателя кадастровой стоимости земли, S - площади арендуемого земельного участка, БР - базового размера арендной платы.

По результатам государственной кадастровой оценки земель, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:32, определена в размере 36 351 920 рублей 80 копеек. 09.02.2016 г. кадастровая стоимость внесена в ГКН, что подтверждается кадастровой справкой от 07.06.2016 года.

Сведения о кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 23 декабря 2015 года № б/н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае» по состоянию на 19.10.2015 года.

Согласно отчету об оценке № КС 043/01/2016 от 17.05.2016 года, проведенного по заказу административного истца оценщиком ООО «БизнесПрофиль», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:32, по состоянию на 19.10.2015 года составляет 9 431 400 рублей.

19.05.2016 года, в отношении отчета об оценке № КС 043/01/2016, НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», была проведена экспертиза, по результатам которой экспертом было дано положительное заключение № ЭП-060516-2-РВ..



Согласно части 1 статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации доказательствами по административному делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

Каждая сторона в силу части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Обязанность доказать величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

Согласно части 1 статьи 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в случае возникновения в ходе рассмотрения административного дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу, которая может быть поручена экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Исходя из приведенных правовых предписаний, суд удовлетворил ходатайство административного истца о проведении судебной оценочной экспертизы по вопросу определения рыночной стоимости земельного участка.

По заключению судебной экспертизы №108/06/16-Э от 29.06.2016 года, выполненной экспертом Научно-образовательного центра судебной экспертизы и экспертных исследований Федерального государственного автономного образовательного учреждения «Северо-Кавказский федеральный университет», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:32, площадью 18 940 кв.м., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, здание производственного цеха в районе улицы 3 Интернационала, 128, по состоянию на 19.10.2015 года составила 9 368 671 (девять миллионов триста шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят один) рубль.

Согласно части 13 статьи 49 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации на основании проведенных исследований и с учетом их результатов эксперт (комиссия экспертов) дает заключение в письменной форме и подписывает его, если иное не установлено настоящим Кодексом. Если экспертиза проводится в судебном заседании, эксперт может дать устное заключение.

Заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности.

Частью 1 статьи 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ предусмотрено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного участка, и соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года



№ 135-ФЗ "Об оценочной деятельности", федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в связи с чем, ставить указанное экспертное заключение под сомнение оснований не имеется.

Поскольку доказательства, опровергающих изложенные в экспертном заключении №108/06/16-Э от 29.06.2016 года выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, заинтересованными лицами не представлено, суд проанализировав названное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает возможным определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости равной 9 368 671 (девять миллионов триста шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят один) рубль.

При этом, согласно абзацу 4 статьи 24.18 Закона "Об оценочной деятельности", п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №28 от 30 июня 2015 года «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов 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.

Таким образом, суд считает необходимым установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:32, равной его рыночной стоимости по состоянию на 19 октября 2015 года, поскольку указанная дата является датой определения кадастровой стоимости.

Руководствуясь ст.ст. 175-180 КАС РФ,

### РЕШИЛ:

требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:32, местоположение: Ставропольский край, г. Невинномысск, здание производственного цеха в районе улицы 3 Интернационала, 128, равной его рыночной стоимости по состоянию на 19.10.2015 год в размере 9 368 671 (девять миллионов триста шестьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят один) рубль.

Административный иск об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости поступил в суд 26.05.2016 года.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме путем подачи жалобы в Ставропольский краевой суд.

Судья: подпись М.И. Гедыгушев

Копия верна:

Судья:

М.И. Гедыгушев

*Решение суда вступило в законную силу 19.08.2016 года*

*судья*

*М.И. Гедыгушев*