

СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

15 августа 2016 года

г. Ставрополь

Ставропольский краевой суд в составе председательствующего судьи: Мекеровой С.Р.

при секретаре судебного заседания: Баевой Д.В.

с участием:

представителя административного истрега

Тимофеевой Н.А.,

представителя административного ответчика ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ставропольскому краю Кийковой Е.А.,

представителя заинтересованного лица администрации г. Невинномыска Чернышовой А.В.,

эксперта Иванова И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Сергея Викторовича к Министерству имущественных отношений Ставропольского края, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ставропольскому краю об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

Сергей Викторович обратился с административным иском к Министерству имущественных отношений Ставропольского края, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ставропольскому краю об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости.

В обоснование иска Сергей Викторович указал, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:129, площадью 446,3 кв.м, назначение: земли населенных пунктов - для предпринимательской деятельности, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. 3 Интернационала, 128 Г.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка по состоянию на 22 декабря 2015 года определена в размере 8 570 834,46 рублей.

Административный истрега Шепелев С.В., полагая результаты государственной кадастровой оценки принадлежащего ему земельного участка недостоверными и нарушающими его права как плательщика земельного налога на этот участок, поскольку его кадастровая стоимость существенно превышает рыночную стоимость и ведёт к неправомерному увеличению налога, просит установить кадастровую стоимость

земельного участка, равной его рыночной по состоянию на 22 декабря 2015 года, определенной оценщиком ООО «Бизнес Профиль» в отчете об оценке № КС 042/01/2016 от 16 мая 2016 года, в размере 2 145 600 рублей.

В судебное заседание административный истец Шенелев С.В., заинтересованное лицо [Имя], С.А., представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, извещенные надлежащим образом о рассмотрении дела, не явившись, в представленных в ходе подготовки заявления и возражениях просили рассмотреть дело в их отсутствие.

От административного ответчика Министерства имущественных отношений Ставропольского края также поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

В соответствии с требованиями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации указанные обстоятельства не препятствуют рассмотрению дела в отсутствие неявившихся лиц, извещенных надлежащим образом.

В судебном заседании представитель административного истца Тимофеева И.А. поддержала административный иск, с учетом судебного экспертного заключения уточнила искимые требования и просила установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:129, площадью 4 463 кв.м, назначение: земли населенных пунктов для предпринимательской деятельности, расположенной по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. 3 Интернационала, 128 Г, равной его рыночной стоимости по состоянию на 22 декабря 2015 года в размере 2 270 104,95 рублей.

Представитель административного ответчика ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ставропольскому краю Кийкова Е.А. просила вынести законное и обоснованное решение, при этом выводы судебной оценочной экспертизы о величине рыночной стоимости принадлежащего административному истцу земельного участка не оспаривала.

Представитель заинтересованного лица администрации г. Невинномыска Чернышова А.В. административный иск не признала, просила в его удовлетворении отказать, считая заключение эксперта № 127/07/16-Э от 26 июля 2016 года не отвечающим требованиям федеральных стандартов оценки, а выводы эксперта о величине рыночной стоимости спорного земельного участка недостоверными и необоснованными.

Указав, что выбранные экспертом объекты-аналоги не соответствуют объекту оценки, неиспользованная о них информация не отвечает критериям достоверности, достаточности, доступности.

Так, в принятых в качестве источников информации объявлениях не содержится идентифицирующих сведений о предлагаемых земельных участках, позволяющих проверить их точное местоположение, площадь, физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация), транспортную доступность и инфраструктуру (наличие или близость инженерных сетей и условий подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры). Выбранные экспертом объекты-аналоги не находятся в границах муниципального образования г. Невинномысск, а расположены на окраине г. Ставрополя, удалены от центра, не совпадают по видам разрешенного использования со сравниваемым объектом, по видам передаваемых прав (один из объектов-аналогов находится в аренде). Площадь объектов-аналогов существенно отличается от площади оцениваемого земельного участка. Также экспертом не учтено, что оцениваемый земельный участок занят объектами недвижимости, что значительно ухудшает его характеристики.

Полагая, что необоснованное уменьшение кадастровой стоимости земельного участка нарушит права муниципального образования г. Невинномыска, поскольку повлечет уменьшение налоговых платежей, поступающих в доход местного бюджета.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, объяснения допрошенного эксперта Иванова И.В., суд пришел к выводу об удовлетворении административного иска.

Использование земли в Российской Федерации является платным, и одной из форм платы за использование земли является земельный налог (пункт 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

Статьей 388 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 данного Кодекса, на праве собственности.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог (пункт 1 статьи 389 названного Кодекса).

Налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Налоговым периодом признается календарный год (статья 390, пункт 1 статьи 393 этого же Кодекса).

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 указанной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) регламентированы правовые основы регулирования деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам.

В силу статьи 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ для определения кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости на основании решения исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления проводится государственная кадастровая оценка, результаты которой вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ предусмотрено, что одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую утверждена его кадастровая стоимость.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если затрагивают права и обязанности этих лиц.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 26:16:040805:129, площадью 4 463 кв.м, назначение: земли населенных пунктов – для

предпринимательской деятельности, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. 3 Интернационала, 128 Г, принадлежит на праве общей совместной собственности [] на основании договора купли-продажи земельного участка № 291 от 28 декабря 2015 года, запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19 января 2016 года № 26-26/022-26/022/041/2015-458/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права [] 26 АК 496659 от 19 января 2016 года.

Приказом Министерства земельных отношений Ставропольского края от 27 ноября 2015 № 1380 «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае» утверждены результаты определения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае по состоянию на 01 января 2015 года.

Согласно представленной в деле кадастровой справке от 23 марта 2016 года, выданной филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ставропольскому краю, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:129 определена по состоянию на 22 декабря 2015 года в размере 8 570 834,46 рублей.

В силу вышеизложенных законоположений, установление кадастровой стоимости в отношении данного земельного участка затрагивает права и обязанности его собственника [] как плательщика земельного налога и дает последнему право на пересмотр результатов определения кадастровой стоимости этого объекта недвижимости.

Оспаривая кадастровую стоимость земельного участка, [] представил отчет об оценке № КС-042-01/2016 от 16 мая 2016 года, составленный оценщиком ООО «Бизнес Профиль» [] Шуруновым Д.А., согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 22 декабря 2015 года составила 2 145 600 рублей.

На указанный отчет об оценке Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», членом которой является оценщик, составивший отчет, дано положительное экспертное заключение от 19 мая 2016 года № 01-060516-1-РВ.

В связи с возникшим в ходе рассмотрения дела вопросом о величине рыночной стоимости земельного участка, требующим специальных познаний в области оценочной деятельности, судом по ходатайству стороны административного исца назначена судебная оценочная экспертиза.

В соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы № 127-07/16-0 от 26 июля 2016 года, выполненной экспертом Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Северо-Кавказский федеральный университет» в юридическом институте Научно-образовательного центра судебной экспертизы и экспертных исследований, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 26:16:040805:129, площадью 4 463 кв.м, назначение: земли населенных пунктов для предпринимательской деятельности, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. 3 Интернационала, 128 Г, по состоянию 22 декабря 2015 года составляет 2 270 104,95 рубля.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд пришел к выводу о принятии заключения судебной оценочной экспертизы в качестве доказательства, подтверждающего рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования.

Итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости не является произвольным, эксперт в полной мере придерживается принципов федеральных стандартов оценки. При определении рыночной стоимости земельного участка эксперт применил сравнительный подход, обосновав отказ от использования доходного и затратного подходов.

В рамках сравнительного подхода экспертом проведен анализ рынка предложений по продаже земельных участков, подобран ряд аналогов, сходных по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения, где проанализирован каждый сравниваемый объект-аналог, выявленные отличия объектов-аналогов от объекта оценки в отношении условий продажи, местоположения и состава передаваемых имущественных прав откорректированы, с приведением обоснований применения этих корректировок.

Доводы представителя администрации г. Невинномыска о недоверности выводов экспертного заключения о величине рыночной стоимости земельного участка ввиду несоответствия выбранных экспертом объектов-аналогов оцениваемому земельному участку по местоположению, виду передаваемых прав, по виду разрешенного использования и площади, являются несостоятельными.

В соответствии с пунктом 10 ФСО № 1 объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Вся необходимая информация в отношении объектов-аналогов экспертом приведена в заключении судебной экспертизы, по всем участкам эксперт использовал объявления, размещенные на сайте, копии скриншот страниц сайта представлены в заключении, являются читаемыми и проверяемыми, на указанные источники имеются ссылки в таблице сравнения. Содержащиеся в экспертном заключении сведения, с учетом уточненных данных в ходе телефонного интервьюирования, дают надлежащее представление о местоположении объектов-аналогов и иных характеристиках, учтенных экспертом при расчете итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Как следует из содержания экспертного заключения и объяснений допрошенного в судебном заседании эксперта Иванова И.В., при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, расположенного на закрытой территории складской базы, экспертом выбрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, с основным видом разрешенного использования «производственно-складского назначения».

Ввиду отсутствия на дату оценки аналогичных участков в г. Невинномыске в качестве объектов-аналогов представлены земельные участки, расположенные в промышленной зоне г. Ставрополя, удаленные от центра, уровень деловой активности средний. На основании справочника оценщика Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», 2014 г. корректировка по данному фактору составляет

25%, применяется к объектам - аналогам со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

По оцениваемому объекту оценивалось право собственности. По объектам-аналогам № 1 и № 2 предлагалось к продаже право краткосрочной аренды. На основании вышеприведенного справочника оценщика корректировка на передаваемые имущественные права по данному типу недвижимости 22 %. Корректировка к этим объектам-аналогам применена экспертом со знаком плюс, так как цена корректируется в сторону увеличения.

Площадь оцениваемого объекта составляет 4 463 кв.м, а объектов аналогов 8 900 кв.м, 7 000 кв.м, 10 000 кв.м. По данному элементу сравнения корректировка экспертом не применялась, поскольку, как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, и, соответственно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м общей площади, чем объекты с большей площадью. Согласно справочнику оценщика Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», 2014 г., корректировка на масштаб по данному типу недвижимости по площади до 1 га не применима.

Оснований сомневаться в правильности этих выводов эксперта у суда не имеется, поскольку они мотивированы и ничем не опровергнуты.

Утверждения представителя администрации г. Невинномыска о необходимости учета при расчете рыночной стоимости исследуемого земельного участка сравнительным методом наличия на нем объектов недвижимости, не основаны на законе.

В силу пункта 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как не застроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

В соответствии с требованиями приведенного нормативного положения определение стоимости оцениваемого земельного участка обоснованно произведено экспертом, как условно свободного от застройки.

Возражения представителя заинтересованного лица о недостоверности определенной экспертным заключением рыночной стоимости земельного участка, основаны на предположениях. Доказательств, опровергающих изложенные в заключении эксперта выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, заинтересованным лицом не представлено.

В материалах дела имеются два доказательства о рыночной стоимости - отчет, представленный административным иском и заключение эксперта, которые подтверждают факт завышения размера кадастровой стоимости арендованного иском земельного участка в отношении его рыночной стоимости.

Значительное же отличие от кадастровой стоимости земельного участка величины рыночной стоимости этого участка, определенной в заключении эксперта, не свидетельствует о недостоверности последней.

Исходя из положений статей 3 и 24.18 Закона об оценочной деятельности, позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 3 июля 2014 года № 1555-О, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки земельного участка с учетом его уникальных характеристик, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки и в соответствии с действующим в настоящее время правовым регулированием является законным способом

одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости

На основании изложенного, административный иск № 17-09/2016 об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 22 декабря 2015 года, подлежит удовлетворению в размере, определенном заключением судебной экспертизы - 2 270 104,95 рубля.

Согласно положениям абзаца 5 статьи 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

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 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В данном случае административный истец № 17-09/2016 обратился с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в суд 09 июня 2016 года.

Руководствуясь статьями 175-180, статьей 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

удовлетворить административный иск № 17-09/2016 Сергея Викторовича к Министерству государственных отношений Ставропольского края, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ставропольскому краю об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23-09-040805:129, площадью 4 463 кв.м, назначение: земли населенных пунктов для размещения объектов производственной деятельности, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Благодарный, в/п. № 1, кадастровый номер участка 23-09-040805:129/001/2015/001/001, ул. 3 Интернационала, 128 Г, равной его рыночной стоимости по состоянию на 22 декабря 2015 года в размере 2 270 104,95 рублей (два миллиона двести семьдесят тысяч сто четыре рубля).

Заявление № 17-09/2016 о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка поступило в суд 09 июня 2016 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Ставропольского краевого суда в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Решение в окончательной форме составлено 17 августа 2016 года.

Судья
Кония Верна
Судья

подпись

Мекерова С.Р.

Мекерова С.Р.