

СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА  
РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

7 марта 2017 года

г. Салехард

Суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:  
председательствующего судьи суда ЯНАО Мосиявич С.И.,  
при секретаре Перепелкиной М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-19/2017 по административному исковому заявлению Точиловой Елены Викторовны к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Департаменту имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

установил:

Точилова Е.В. обратилась в суд с административным иском к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ямало-Ненецкому автономному округу, Департаменту имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа об установлении кадастровой стоимости принадлежащего на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 89:12:110709:120, площадью 1418 кв. м., расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, микрорайон «7», д. 105 категория земель – земли населенных пунктов, равной его рыночной стоимости в размере 1 196 000 рублей 00 копеек, по состоянию на 1 января 2012 года.

В обоснование заявленных требований она указала на то, что кадастровая стоимость земельного участка, установленная на 1 января 2012 года, составляет 13 468 178 рублей 18 копеек. По её мнению, кадастровая стоимость земельного участка не соответствует рыночной стоимости – 1 196 000 рублей 00 копеек, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости, подтвержденным положительным экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков. Данное обстоятельство нарушает ее право на установление действительной налоговой обязанности и ведет к уплате земельного налога в завышенном размере.

В качестве заинтересованных лиц, судом к участию в деле, привлечены: Администрация города Ноябрьска в лице Ноябрьского городского департамента по имуществу; Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу.

ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по ЯНАО, которое участвует в деле в качестве ответчика, представлен отзыв на заявление, согласно которому орган кадастрового не оспаривает рыночную стоимость земельного участка, не имеет противоположных с административным истцом интересов.

Административный истец в судебном заседании участия не принимала, просила о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель ФГБУ «ФКП Росреестра» по ЯНАО Фомин Е.В. в судебном заседании не возражал против удовлетворения административного иска, с установлением кадастровой стоимости земельного участка в размере определенном в экспертном заключении, составленном на основании определения суда.

В судебном заседании истец, представители, департамента имущественных отношений ЯНАО, управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, администрации участия не принимали, о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежаще.

Выслушав представителя административного ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, Точилина Е.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 89:12:110709:120, площадью 1418 кв. м., расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Советская, микрорайон «7», д. 105 категория земель – земли населенных пунктов Алимов А.Р.

Согласно кадастровой справке от 24.11.2016 года кадастровая стоимость земельного участка составляет 13 468 178 рублей 18 копеек, исходя из площади спорного земельного участка.

Размер удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка соответствует установленному Приказом Департамента имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа от 21 декабря 2012 года № 1000 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» значению удельного показателя кадастровой стоимости земель, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Как следует из отчета общества с ограниченной ответственностью «НормаВэст» от 15 декабря 2016 года об оценке спорного земельного участка его рыночная стоимость на 1 января 2012 года составила 1 196 000 рублей.

НП «Содружество независимых оценщиков» проведена экспертиза отчета оценщика, по результатам которой получено положительное экспертное заключение № 143-16 от 16 декабря 2016 года, которым отчет оценщика от 15 декабря 2016 года об определении рыночной стоимости спорного земельного участка признан соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами, а также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В силу пунктов 2, 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев определения рыночной стоимости земельного участка. При определении рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 1 марта 2011 года N 275-О-О, действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Таким образом, действующее законодательство допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

Поскольку кадастровая стоимость земельного участка является базой для расчета арендной платы взимаемой с административного истца, он как арендатор земельного участка имеет право оспаривания кадастровой стоимости.

Обязанность доказать наличие недостоверных сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце, в связи с чем им был представлен отчет об оценке объекта недвижимости, составленный обществом с ограниченной ответственностью «НормаВэст» от 15 декабря 2016 года.



Представленный отчет об оценке земельного участка подтверждает, что содержащаяся в кадастре недвижимости его кадастровая стоимость существенно превышает рыночную стоимость.

В этой связи, а также потому, что вопрос об установлении кадастровой стоимости земельного участка требует специальных познаний, судом была назначена экспертиза эксперту-оценщику ООО «Негосударственное экспертное учреждение «Эсконс» Бузановой Е.В., обладающему специальными знаниями в области оценки объектов недвижимости.

Суд принимает заключение эксперта Бузановой Е.В. как надлежащее по делу доказательство по критериям относимости и допустимости, которым кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 89:12:110709:120 установлена равной рыночной – 3 179 000 рублей (против установленной кадастровой 13 468 178 рублей 18 копеек и против заявленной при обращении в суд рыночной в 1 196 000 рублей).

В силу статьи 12 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заключение эксперта является одним из доказательств по делу.

При проведении исследования эксперт руководствовался Законом об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки. Эксперт применил прямой сравнительный подход к оценке методом сравнения продаж. В качестве аналогов объекта оценки экспертом взяты 4 объекта, сходных по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки. Основным источником информации, использованными экспертом, явился официальный портал Росреестра о фактически совершенных сделках с аналогичными земельными участками, относящимися к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, расположенных на территории г. Ноябрьск.

В расчет стоимости сопоставимых объектов экспертом внесены корректировки, учитывающие отличие объекта оценки от объектов сравнения: на площадь, на дату сделки.

Данное заключение эксперта суд принимает за основу при определении рыночной стоимости спорного участка, лица, участвующие в деле, доказательств его недостоверности либо несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не представили, выводы, содержащиеся в заключении, никем не опровергнуты.

Кроме того, заключение основано на результатах достаточно подробного анализа рынка, содержит соответствующее обоснование выбранного экспертом метода исследования, описание исследуемого объекта и объектов-аналогов, примененные корректировки и другие необходимые сведения.

В связи с указанным выше, суд удовлетворяет заявленные требования, установив кадастровую стоимость равной рыночной стоимости в размере – 3 179 000 рублей, не принимая во внимание доводов заявления административного истца, с приложенной к нему рецензией на заключение эксперта.

На основании части 4 статьи 38 КАС РФ административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно положениям Закона об оценочной деятельности по делам об оспаривании результатов кадастровой оценки заинтересованным лицом выступают исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, принявшие решение о проведении государственной кадастровой оценки и (или) утвердившие оспариваемые результаты кадастровой оценки.

Приказом Росреестра от 12.05.2015 года № П/210 федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный

кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

Судебный акт об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости является основанием для внесения органом кадастрового учета после вступления решения суда в законную силу соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости, без возложения на то обязанности.

Относительно компенсации расходов по оплате госпошлины суд указывает следующее.

Согласно разъяснениям, данным в постановлении Пленума ВС РФ от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов (п.31).

Административный ответчик не имеет противоположных с административным истцом интересов, в этой связи, суд не возлагает на административного ответчика компенсацию расходов на оплату государственной пошлины, понесенных административным истцом.

Поскольку оплата услуг эксперта Бузановой Е.В. по оценке земельного участка на стадии судебного разбирательства не была произведена, во исполнение обязанности административного истца по представлению обязательных документов, предусмотренных статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности, указанные расходы не относятся к судебным расходам и не подлежат возмещению в порядке ст.111 КАС РФ, в связи с чем, расходы по оплате услуг эксперта следует отнести на административного истца.

Руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 89:12:110709:120, общей площадью 1418 квадратных метров, адресный ориентир: ЯНАО, г. Ноябрьск, ул. Советская, микрорайон «7», дом 105, равной его рыночной стоимости в размере 3 179 000 рублей по состоянию на 1 января 2012 года.

Дата подачи в суд административного искового заявления Точиловой Елены Викторовны о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка – 27 декабря 2016 года.

Взыскать с Точиловой Елены Викторовны расходы на производство судебной экспертизы в размере 30 000 рублей в пользу экспертного учреждения общества с ограниченной ответственностью «Негосударственное экспертное учреждение «ЭСКОНС», ИНН 7449043309, КПП 744901001, ОГРН 10474232502775, р/с 40702810153010000531, БИК 047501779, счет банка – Василевский филиал Челябинвестбанка 30101810400000000779.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегия по административным делам Суда ЯНАО в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Председательствующий: (подпись) Мосиявич С.И.

