

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 ноября 2016 года

город Салехард

Суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:
председательствующего судьи суда ЯНАО Ощепкова Н.Г.,
при секретаре [REDACTED],

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-147/2016, по административному исковому заявлению [REDACTED] к Управлению Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу, Департаменту имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

установил:

[REDACTED] обратилась в суд с административным иском к Управлению Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу, Департаменту имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ей на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 89:12:111001:151, площадью 11 494 кв. м., расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, промузел на 209 км, панель А, категория земель – земли населенных пунктов, равной его рыночной стоимости в размере 17 696 847 рублей 00 копеек, по состоянию на 1 февраля 2013 года.

В обоснование заявленных требований она указала на то, что кадастровая стоимость земельного участка, установленная на 1 февраля 2013 года, составляет 40 350 721 рубль 46 копеек. По её мнению, кадастровая стоимость земельного участка не соответствует его рыночной стоимости – 17 696 847 рублей 00 копеек, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости подтвержденным положительным экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков. Данное обстоятельство нарушает право на установление действительной арендной платы, исчисляемой исходя из кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в публичной собственности.

В качестве заинтересованного лица, судом к участию в деле, привлечено: ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ямало-Ненецкому автономному округу; Ноябрьский городской департамент по имуществу Администрации города Ноябрьск.

Представитель заинтересованного лица ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ямало-Ненецкому автономному округу в письменном возражении полагал, что учреждение не имеет противоположных с административным истцом интересов, указанную в административном иске рыночную стоимость земельного участка не оспаривает, решение по заявленным требованиям необходимо принять на усмотрение суда.

Представитель административного ответчика Департамента имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа в письменном отзыве, полагал возможным оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке.

Административный истец [REDACTED], представитель административного

ответчика Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу, представитель Ноябрьского городского департамента по имуществу Администрации города Ноябрьск надлежащим образом извещенные о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, доказательств уважительности причин неявки не представили, суд их явку обязательной не признавал. На основании ч. 2 ст. 150 Кодекса административного судопроизводства РФ (далее - КАС РФ) административное дело подлежит рассмотрению в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Представитель административного ответчика Департамента имущественных отношений Ямало-Ненецкого автономного округа - [REDACTED], действующая на основании доверенности, в судебном заседании требования не признала, при этом указала, что решение по заявленным требованиям необходимо вынести на усмотрение суда.

Представитель административного ответчика ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» - [REDACTED], действующий на основании доверенности, в судебном заседании не оспаривал рыночную стоимость земельного участка.

Выслушав объяснения представителей заинтересованного лица и административного ответчика [REDACTED] и [REDACTED], исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, административный истец [REDACTED] является арендатором земельного участка с кадастровым номером 89:12:111001:151, площадью 11 494 кв. м., расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, промузел на 209 км, панель А, категория земель - земли населенных пунктов (далее - земельный участок).

По условиям прошедшего государственную регистрацию договора аренды земельного участка № 224-15 от 07 декабря 2015 года и приложений к нему, арендная плата исчисляется исходя из его кадастровой стоимости, срок аренды установлен на три года - до 13 ноября 2018 года, арендодателем выступает - Ноябрьский городской департамент по имуществу Администрации города Ноябрьск.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Положениями части 1 статьи 245, пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ предусмотрено право граждан на обращение в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности, основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Из указанных законоположений следует, что административный истец как арендатор земельного участка, находящегося в публичной собственности и уплачивающий арендную плату исходя из его кадастровой стоимости, вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости земельного участка.

При этом действующее законодательство допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка, по состоянию на 1 февраля 2013 года, составляет 40 350 721 рубль 46 копеек.

Указанная государственная кадастровая стоимость земельного участка на данную дату подтверждается кадастровой справкой (л.д. 13).

Следовательно, исковые требования о том что, дата, по состоянию на которую

установлена кадастровая стоимость спорного земельного участка – 1 февраля 2013 года, следует признать обоснованными.

В соответствии с положениями статьи 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В этой связи, административный истец представил в суд отчет № 0203/16-169, выполненный 6 июля 2016 года ООО «Прогресс Оценка» об оценке рыночной стоимости земельного участка, согласно которого его рыночная стоимость составила 17 696 847 рублей 00 копеек (на 1 февраля 2013 года).

Представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка подтверждает, что содержащаяся в кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка превышает его рыночную стоимость и отчет является допустимым доказательством по административному делу.

В силу статьи 12 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Обстоятельств недостоверности представленного отчета либо несоответствия его требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не установлено.

Согласно пунктам 3, 4 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

В соответствии с пунктом 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Как усматривается из отчета, оценщиком был применен сравнительный подход к оценке, был мотивированно обоснован отказ от использования затратного и доходного подхода к оценке, что согласуется с требованиями стандартов оценки.

Как следует из представленного отчета в рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж по объектам-аналогам, предусматривающий сравнение объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имелась информация о ценах, выбранные объекты - аналоги для целей оценки являлись сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, что соответствовало пунктам 12, 13, 14 ФСО N 1.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. N 568-р, применение метода сравнения продаж предусматривает определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировку по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающую их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Указанные требования были соблюдены, как видно из отчета, оценщиком применялись расчеты корректировки на площадь аналогов, с указанием характеристик сходных по местоположению, назначению, дате оценки, источника информации по объектам аналогам, с приведением характеристик объекта оценки и его осмотром оценщиком с приобщением соответствующих фотоматериалов.

Представленный отчет рыночной стоимости земельного участка является мотивированным, он отвечает критерию достоверности, его содержание соответствует статье 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», профессиональный оценщик его составивший, застраховавший гражданскую ответственность, соответствует требованиям законодательства и является субъектом оценочной деятельности.

Кроме того, отчет оценщика в порядке статьи 17.1 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошел экспертизу со стороны эксперта саморегулируемой организации оценщиков (в которой состоит оценщик составивший отчет) – Российское общество оценщиков (экспертный совет), по результатам которой получено положительное экспертное заключение № 2467/2016 от 8 июля 2016 года.

Согласно выводу экспертного заключения, отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, заданию на оценку, выводы сделанные оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки признаны обоснованными.

Здесь же следует отметить, что лица, участвующие в деле, отчет другого оценщика и с иной стоимостью, суду не представили, мотивированных ходатайств о назначении судебной оценочной экспертизы по тем же вопросам не заявили.

С учетом того, что кадастровая стоимость земельного участка, установленная по результатам государственной кадастровой оценки земель, превышает его рыночную стоимость на одну и ту же дату, что противоречит положениям пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ и нарушает права и законные интересы административного истца, суд считает, что заявленные требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

Поскольку сведения о дате подачи административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего административного искового заявления (п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28).

Дата подачи административного искового заявления в суд – 1 ноября 2016 года.

Из содержания разъяснений пункта 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов

недвижимости" следует, что в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается, ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, судебные расходы относятся на административного истца.

Как следует из материалов дела, административные ответчики не оспаривали право административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в связи с чем, судебные расходы в размере уплаченной государственной пошлины относятся на административного истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства РФ, Суд Ямало-Ненецкого автономного округа

решил:

административный иск Дусаевой Ирины Анатольевны об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 89:12:111001:151, площадью 11 494 кв. м., расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, промузел на 209 км, панель А, категория земель – земли населенных пунктов, равной его рыночной стоимости в размере 17 696 847 (семнадцать миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч восемьсот сорок семь) рублей 00 копеек, по состоянию на 1 февраля 2013 года.

Дата подачи в суд административного искового заявления Дусаевой И.А. о пересмотре кадастровой стоимости – 1 ноября 2016 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Судебную коллегия по административным делам Суда Ямало-Ненецкого автономного округа, в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 29 ноября 2016 года.

Председательствующий: подпись

