

РЕШЕНИЕ*Именем Российской Федерации*
Волгоградский областной суд

в составе председательствующего судьи: Колгановой В.М.
при секретаре: Лузине Д.А.

рассмотрев 06 февраля 2017 года в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению _____ к Комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области,

установил:

_____ (далее административные истцы) 23.12.2016 года обратились в Волгоградский областной суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 34:34:030022:15, площадью 7 425 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Бетонная, 11, в размере рыночной стоимости.

В обоснование требований указано, что административные истцы являются арендаторами указанного земельного участка. Установленная кадастровая стоимость земельного участка в несколько раз превышает рыночную стоимость, что возлагает на административных истцов обязанность по уплате арендной платы в необоснованно завышенном размере.

Административные истцы _____, извещенные о времени и месте слушания дела надлежащим образом, в судебное заседание не явились, причины неявки суду неизвестны.

Представитель административного истца – Руднева Л.Г., действующая по доверенности, заявленные требования поддержала в полном объеме.

От административных ответчиков Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области поступили ходатайства с просьбой рассмотреть дело в отсутствие их представителей, в ходатайствах указано, что при вынесении решения ответчики полагаются на усмотрение суда

От заинтересованного лица Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя, в ходатайстве указано, что заинтересованное лицо не возражает против реализации административным истцом своих законных прав по вопросу установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

Заинтересованное лицо администрация г.Волгограда явку представителя в судебное заседание не обеспечила, о месте и времени слушания дела извещена надлежащим образом.

Учитывая, что неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной, суд принял решение о рассмотрении дела в их отсутствие (ч. 4 ст. 247 КАС РФ).

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований к удовлетворению заявленных требований в силу следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В силу п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Пунктом 3 ст. 66 ЗК РФ предусмотрено, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков и отдельных объектов недвижимого имущества устанавливается для целей налогообложения и в иных, предусмотренных федеральными законами случаях (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьи 375, 390, 402 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), глава III.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности).

В силу ч.1 ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Из материалов дела следует, что административный истец [REDACTED] является доверительным управляющим безвестно отсутствующего [REDACTED], которому на праве аренды принадлежит земельный участок площадью 7 425 кв.м, с кадастровым номером 34:34:030022:15, расположенный по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Бетонная, 11, что подтверждается договором доверительного управления имуществом №13 от 22 января 2009 года (л.д.14-16), решением Краснооктябрьского районного суда г.Волгограда от 11 октября 2007

года (л.д.17-18), договором аренды земельного участка от 22 марта 2001 года №3610 (л.д.19-31).

Административному истцу [] принадлежит 1/2 доля в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости – комплекс зданий и сооружений, находящихся на земельном участке с кадастровым номером 34:34:030022:15, расположенный по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Бетонная, 11, что подтверждается договором купли-продажи от 30 июля 2015и года, свидетельством о государственной регистрации права серии [] [], и в порядке ст.35 ЗК РФ к [] перешло право пользования вышеуказанным земельным участком.

Согласно правоустанавливающих документов и данных кадастрового паспорта данный земельный участок относится к категории земель «земли населённых пунктов», с разрешенным видом использования – «эксплуатация производственных и административных зданий» (л.д.33-34).

Размер арендной платы в отношении спорного земельного участка исчисляется с учетом его кадастровой стоимости. Следовательно определение в отношении спорного объекта недвижимости кадастровой стоимости влияет на размер обязанностей [] по уплате арендной платы, в связи с чем у административных истцов имеется правовая заинтересованность в установлении кадастровой стоимости в размере равной рыночной стоимости.

Приказом Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27 октября 2015 г. № 46-н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Волгоградской области» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель поселений Волгоградской области, датой утверждения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Волгоградской области является 01 января 2015 года.

В силу указанного правового акта, а также данных кадастровой справки (л.д. 32), кадастрового паспорта (л.д.33-34), сообщения ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области, датой определения кадастровой стоимости спорного земельного участка является 01 января 2015 года. Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 14 312 876 рублей 86 копеек.

Из положений статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности следует, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно положениям ч. 1 ст. 62 КАС РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. 6 КАС РФ, закрепляющими принцип состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений.

В подтверждение заявленных требований административным истцом суду был представлен отчет №330, подготовленный ООО Оценочная фирма «Спектр», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 34:35:020203:205 по состоянию на 1 января 2015 года определена в

размере 2 220 075 (два миллиона двести двадцать тысяч) рублей (л.д. 37-77).

Указанный отчет получил положительное экспертное заключение Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Экспертный совет, из которого следует, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждена (л.д. 78-95).

Суд находит представленный в материалы дела отчет в полной мере соответствующим требованиям Закона об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки. Так, выводы оценщика о рыночной стоимости земельного участка сделаны на основе сравнительного подхода с использованием сведений о продаваемых объектах-аналогах, опубликованных в открытых источниках информации, с применением корректирующих коэффициентов. Оценка стоимости земельного участка произведена оценщиком Никитиным И.А., который является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», имеющим соответствующий диплом о профессиональной подготовке и профессиональная деятельность которого застрахована.

Составленный отчет об оценке основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного земельного участка.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о занижении оценщиком рыночной стоимости оцененного земельного участка, либо о наличии объективных сомнений по поводу достоверности проведенной оценки, суду не представлено.

Административные ответчики по делу и заинтересованные лица возражений о несогласии с заявленными требованиями по мотиву необоснованного снижения кадастровой стоимости объекта оценки суду не представили, как не представили и доказательств того, что величина рыночной стоимости спорного объекта оценки установлена неверно.

При таких обстоятельствах заявленные к Комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст. ст.175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административное исковое заявление [] и []

г к Комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, поступившее в Волгоградский областной суд 23 декабря 2016 года, удовлетворить в полном объеме.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 34:34:030022:15, площадью 7 425 кв.м., расположенного по адресу: Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Бетонная, 11, по состоянию на 01 января 2015 года в размере равном его рыночной стоимости 2 220 075 (два миллиона двести двадцать тысяч семьдесят пять) рублей.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по административным делам Волгоградского областного суда в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

\подпись\

В.М. Колганова

Мотивированное решение изготовлено 10 февраля 2017 года

Копия верна.

Судья

Волгоградского областного суда

В.М. Колганова

Решение вступило в законную силу
«13» марта 2017 года.

Судья

Волгоградского областного суда

В.М. Колганова



Настоящая копия
выполнена на 3-х
листах (пронумеровано
и скреплено печатью).



РАДИИ: