

г. Волгоград 3а-353/2019

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

Волгоградский областной суд

в составе председательствующего судьи: Кубасова И.Г.

при секретаре: Фоменко А.А.

рассмотрев 29 августа 2019 года в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Познышева А. Б. к Комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости,

установил:

Познышев А.Б. (далее административный истец) 31 июля 2019 года обратился в Волгоградский областной суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером №

<

...>, площадью 439,17 кв.м., расположенного по адресу:

<

адрес>, в размере равном его рыночной стоимости.

В обоснование требований указано, что административный истец является собственником нежилого здания, площадью 587,3 кв.м с кадастровым номером №

<

...>, расположенного по выше приведённому адресу. Указанное здание находится в границах спорного земельного участка, который административный истец намерен выкупить. Поскольку выкупная цена рассчитывается с учётом кадастровой стоимости земельного участка, необоснованно завышенная кадастровая стоимость последнего нарушает его права и законные интересы, так как влечёт за собой увеличение выкупной цены.

Административный истец Познышев А.Б. извещен о времени и месте слушания дела надлежащим образом, в судебное заседание не явился, причины неявки суду не сообщил, обеспечил явку своего представителя Гнибедовой Е.С. поддержавшей в судебном заседании заявленные требования.

От представителя административного ответчика Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области Голубевой Т.В. поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя, при вынесении решения полагается на усмотрение суда.

Административные ответчики Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области, заинтересованное лицо: администрация Волгограда и в судебное заседание не явились, причины неявки суду не сообщили.

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 (часть 4 статьи 247 КАС РФ).

Выслушав представителя административного истца, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований к удовлетворению заявленных требований в силу следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 пункта 2 статьи 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 статьи 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 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).

Из материалов дела следует, что административный истец является собственником нежилого здания, площадью 587,3 кв.м с кадастровым

номером №

<

...>, расположенного по адресу

<

адрес> (л.д. 19-22). Указанное здание находится в границах земельного участка с кадастровым номером №

<

...>, площадью 439,17 кв.м., расположенного по адресу:

<

адрес>, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (л.д.91-96).

Земельный участок с кадастровым номером №

<

...> относится к категории земель «Земли населённых пунктов» с разрешенным использованием «кафе-клуб» (л.д. 90).

Кадастровая стоимость участка определена на 01.01.2015 г. Количественные и качественные характеристики, влияющие на определение кадастровой стоимости земельного участка, после 01.01.2015 года не изменялись. Её размер был определён на основании Приказа №46-н Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27 октября 2015 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Волгоградской области» (индивидуальная оценка по Приложению 1).

Правилами определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 26.03.2015 № 279 (ред. от 21.12.2018), установлен порядок определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности (далее – земельный участок), при заключении договора купли-продажи

земельного участка без проведения торгов.

В силу пп.«а» п.3 Правил цена земельного участка определяется в размере 60 процентов его кадастровой стоимости при продаже земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, гражданину, являющемуся собственником здания или сооружения, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и расположенных на приобретаемом земельном участке.

Истец высказал намерение выкупить спорный земельный участок и, таким образом, у него имеется правовая заинтересованность в установлении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере равном его рыночной стоимости.

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, выполненный ООО «ОФ «Спектр», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №

<

...> по состоянию на 01.01.2015 г. определена равной 1610691 (один миллион шестьсот десять тысяч шестьсот девяносто один рубль) (л.д. 28-80).

Суд находит представленный в материалы дела отчёт 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. По мнению суда, подбор объектов-аналогов и использование соответствующих коэффициентов оценщиком произведены корректно, выводы сделаны с учетом особенностей рынка недвижимости в Волгоградской области, в соответствующий период и иных заслуживающих внимания обстоятельств.

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 земельного участка либо о наличии объективных сомнений по поводу достоверности проведенной оценки, суду не представлено.

Административные ответчики по делу и заинтересованное лицо 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 требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 7 Постановления Пленума № 28 от 30 июня 2015 года «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» в силу положений статьи 34 ГПК

РФ заинтересованными лицами, а после 15 сентября 2015 г. на основании части 4 статьи 38 КАС РФ – административными ответчиками по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

С учетом того, что кадастровая стоимость спорного объекта оценки была определена в порядке, предусмотренном ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности, надлежащими ответчиками по делу являются Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, процессуальный статус иных участвующих в деле лиц – заинтересованные лица.

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

решил:

административное исковое заявление Познышева А. Б. 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 в размере его рыночной стоимости, поступившее в Волгоградский областной суд 31 июля 2019 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером №

<

...>, площадью 439,17 кв.м., расположенного по адресу:

<

адрес>, по состоянию на 01.01.2015 г. в размере равном его рыночной стоимости – 1610691 (один миллион шестьсот десять тысяч шестьсот девяносто один рубль).

В удовлетворении требований к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области – отказать.

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: И.Г. Кубасов

Мотивированное решение изготовлено 29 августа 2019 года

Судья: И.Г. Кубасов