

дело № 3а-515/2020

ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Волгоград 8 декабря 2020 года

Волгоградский областной суд в составе

председательствующего Ждановой С.В.,

при секретаре Булдаковой С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Юпатова Анатолия Евгеньевича об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

установил:

Юпатов А.Е. обратился в Волгоградский областной суд с приведённым выше административным исковым заявлением, в обоснование требований сославшись на то, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Кировский с/с, прим. в 1 км. от п.Красный Буксир по напр.

на северо-запад, с кадастровым номером 34:28:110023:4543, площадью 66000 +/-53.7 кв.м.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка, являющаяся налоговой базой для исчисления земельного налога, значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает его права как налогоплательщика.

В связи с этим истец просил установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, определённой независимым оценщиком в отчёте от 5 ноября 2020 года, по состоянию на 4 октября 2019 года в размере 323400 рублей. Также просил восстановить срок для оспаривания кадастровой стоимости земельного участка.

Административный истец, а также иные лица, участвующие в деле – комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Управление Росреестра по Волгоградской области, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Волгоградской области (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), комитет земельных ресурсов и градостроительства администрации городского округа-город Волжский Волгоградской области, администрация Кировского сельского поселения Среднеахтубинского района Волгоградской области, будучи извещёнными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении слушания дела не просили.

Представитель комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области Акинчиц В.А. направил в суд ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, рассмотрение иска оставил на усмотрение суда, а также указал на отсутствие замечаний по представленному истцом отчёту об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Глава Кировского сельского поселения Среднеахтубинского района Волгоградской области направил в суд ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя администрации Кировского

сельского поселения, в котором также указал на отсутствие возражений против удовлетворения иска.

Поскольку в соответствии с положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подпункт 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 и пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 390, пунктом 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость устанавливается прежде всего для целей налогообложения, так как налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектами налогообложения, по состоянию на 01 января года, являющегося налоговым периодом.

Согласно пункту 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, признаются плательщиками земельного налога.

Учитывая порядок определения налоговой базы земельного налога, несоответствие внесённой в государственный кадастр недвижимости

кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права собственника данного земельного участка.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков, в силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определённых пунктом 3 настоящей статьи, когда в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, действующими нормами федерального законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости земельного участка либо в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо путём установления его рыночной стоимости, определённой индивидуально для этого земельного участка.

Отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности, регулируются Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

В соответствии с положениями статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, – в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (абз. 2).

Частью 1 статьи 245 КАС РФ закреплено право граждан на обращение в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов

определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены административным истцом в судебном порядке посредством предъявления, в том числе требования об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

С учётом требований части 3 статьи 245 КАС РФ административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

В пункте 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 определено, что пропуск указанного срока не является основанием для отказа в принятии заявления. Если по истечении установленного законом срока периода в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, срок для обращения в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости может быть восстановлен.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что Юпатов А.Е. является собственником земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Кировский с/с, прим. В 1 км. от п.Красный Буксир по напр. на северо-запад, с кадастровым номером 34:28:110023:4543, площадью 66000 +/-53.7 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для садоводства, огородничества и дачного строительства, для ведения гражданами садоводства и огородничества (выписка из ЕГРН от 25 ноября 2020 года).

В данном случае установлено, что размер налоговых платежей в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Следовательно, определение в отношении спорного земельного участка кадастровой стоимости влияет на обязанность Юпатова А.Е.

по уплате налоговых платежей и у административного истца имеется правовая заинтересованность в приведении кадастровой стоимости земельного участка в соответствие с его рыночной стоимостью.

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.

В силу положений статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности при осуществлении государственного кадастрового учёта ранее не учтённых объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтённом объекте недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При этом, исходя из анализа положений упомянутой статьи, следует, что датой установления стоимости объекта недвижимости в таких случаях является дата внесения сведений о нём в Единый государственный реестр недвижимости, несмотря на то, что для целей определения их кадастровой стоимости применяются средние показатели кадастровой стоимости, установленные при проведении государственной кадастровой оценки земель.

В случае образования нового или включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтённом земельном участке, а также в случаях изменения характеристик земельного участка, влияющих на кадастровую стоимость (отнесение земельного участка к другой категории земель, изменение вида разрешённого использования земельного участка или уточнения площади земельного участка) определение кадастровой стоимости проводится в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади

земельного участка, утверждёнными приказом Минэкономразвития России от 12 августа 2006 года № 222 (далее – Методические указания), действовавшими до 1 марта 2019 года.

В соответствии с пунктом 2.1.17 Методических указаний в случае образования новых земельных участков путём разделения существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путём умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка.

В случае отсутствия кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка кадастровые стоимости образуемых земельных участков определяются согласно пунктам 2.1.1 – 2.1.16 настоящих Методических указаний в части определения кадастровой стоимости в случае образования новых или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённых земельных участках соответствующих категорий и видов разрешённого использования.

Постановлением Главы Администрации Волгоградской области от 5 октября 2010 года № 1600 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Волгоградской области» (далее – постановление № 1600) утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Волгоградской области согласно приложению № 1 по состоянию на 1 января 2008 года.

Спорный земельный участок отсутствует в перечне объектов недвижимости, в отношении которых указанным постановлением утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих объединений.

Земельный участок с кадастровым номером 34:28:110023:4543 внесён в ЕГРН 4 октября 2019 года.

Согласно сообщению ФГБУ «ФКП Росреестра» от 23 ноября 2020 года № НБ-6173/2020 кадастровая стоимость указанного земельного

участка, внесённая на основании постановления № 1600 и в соответствии с пунктом 2.1.17 Методических указаний, составляет 1525920 рублей. Датой определения кадастровой стоимости земельного участка является 4 октября 2019 года.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 409 Налогового кодекса Российской Федерации налог подлежит уплате налогоплательщиками в срок не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Налог уплачивается по месту нахождения объекта налогообложения на основании налогового уведомления, направляемого налогоплательщику налоговым органом.

При этом в соответствии с пунктами 3 и 4 данной нормы закона направление налогового уведомления допускается не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году его направления.

Налогоплательщик уплачивает налог не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления.

В соответствии с разъяснениями, данными в абзаце 2 пункта 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28, требование о пересмотре кадастровой стоимости, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если на дату обращения в Комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством (абзац пятый статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности), согласно которой кадастровая стоимость объекта недвижимости применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня начала применения кадастровой стоимости, изменяемой вследствие установления кадастровой стоимости в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Оспариваемая истцом кадастровая стоимость объекта оценки в

настоящее время пересмотрена применительно к следующему периоду.

Приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 30 октября 2020 года № 78-н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков категории «Земли сельскохозяйственного назначения» на территории Волгоградской области». Установленная этим нормативным правовым актом кадастровая стоимость применяется к отношениям, возникающим с 1 января 2020 года. В соответствии с пунктом 4 указанного приказа данный документ вступил в силу по истечении одного месяца после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru> – 6 ноября 2020 года) – 7 декабря 2020 года.

С учётом изложенных норм права в их системном единстве суд приходит к выводу, что административному истцу должно быть предоставлено право на пересмотр архивной кадастровой стоимости, так как, несмотря на внесение в Единый государственный реестр недвижимости новых результатов определения кадастровой стоимости, исчисление налога до указанного периода осуществлялось исходя из оспариваемой архивной кадастровой стоимости, и право на перерасчёт налога за три предшествующих года административным истцом не утрачено.

При указанных выше обстоятельствах суд считает возможным восстановить истцу срок для обращения в суд с административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости.

С учётом того, что кадастровая стоимость земельного участка определена по правилам статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности и датой внесения сведений о нём в Единый государственный реестр недвижимости является 4 октября 2019 года, рыночная стоимость этого земельного участка должна быть установлена на эту же дату.

В соответствии с частью 1 статьи 62 КАС РФ лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на истце. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Административным истцом в обоснование заявленных требований представлен отчёт об оценке рыночной стоимости земельного участка № 201015-9 от 5 ноября 2020 года, выполненный оценщиком ООО «Оценочная фирма «Спектр» Никитиным И.А., согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 4 октября 2019 года составляет 323400 рублей.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28, исследуя отчёт об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

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 учётом особенностей рынка недвижимости в Волгоградской области в соответствующий период и иных заслуживающих внимания обстоятельств. Оценка стоимости спорного объекта произведена оценщиком ООО «Оценочная фирма «Спектр» Никитиным И.А., являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», имеющим соответствующий диплом о профессиональной подготовке и профессиональная деятельность которого застрахована.

Административные ответчики не имеют возражений относительно названного отчёта об оценке.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о занижении оценщиком

рыночной стоимости земельного участка либо о наличии объективных сомнений по поводу достоверности проведённой оценки, суду не представлено, ходатайств о назначении судебной экспертизы заявлено не было, поводы для её назначения по инициативе суда отсутствуют.

С учётом изложенного и исходя из приведённых выше положений Закона об оценочной деятельности, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость спорного земельного участка должна быть установлена равной его рыночной стоимости по состоянию на 4 октября 2019 года в размере 323 400 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно требованиям абзаца пятого статьи 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано заявление.

С заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в порядке статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ административный истец не обращался, в Волгоградский областной суд административное исковое заявление поступило 11 ноября 2020 года. Следовательно, указанную дату следует считать датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости названного земельного участка.

Установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объекта недвижимости подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

решил :

административное исковое заявление Юпатова Анатолия Евгеньевича об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, Кировский с/с, прим. в 1 км. от п.Красный Буксир по напр. на северо-запад, с кадастровым номером 34:28:110023:4543, площадью 66000 +/-53.7 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для садоводства, огородничества и дачного строительства, для ведения гражданами садоводства и огородничества по состоянию на 4 октября 2019 года в размере 323 400 рублей.

Датой подачи заявления считать 11 ноября 2020 года.

Установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость объекта недвижимости подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Волгоградский областной суд в течение одного месяца.

Судья /подпись/ Жданова С.В.