

Дело № За-404/2020

ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

Волгоградский областной суд

в составе председательствующего судьи Курниковой А.В.,

при помощнике судьи Корниловой Н.В.,

рассмотрев 2 октября 2020 года в г. Волгограде в открытом судебном заседании административное исковое заявление Аржановой Л.А. о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка,

**установил:**

20 августа 2020 года Аржанова Л.А. обратилась в Волгоградский областной суд с административным иском о признании недействительным установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером №

<

...> равной его рыночной стоимости в размере 1524 264,00 рубля по состоянию на 1 января 2015 года.

В обоснование требований административный истец указал, что является собственником вышеуказанного земельного участка. По его мнению, установленная кадастровая стоимость земельного участка в несколько раз превышает рыночную стоимость, что возлагает обязанность по уплате налога в завышенном размере.

Представители комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Управления Росреестра по Волгоградской области в письменных отзывах возражений относительно установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости не заявили, полагались на усмотрение суда, просили рассмотреть дело без их участия.

Иные участвующие в деле лица надлежащим образом извещены, возражений по заявленным требованиям не представили.

Учитывая, что участие административных ответчиков и заинтересованных лиц не является обязательным, суд принял решение о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 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 пунктом 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 НК РФ, глава III.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельных участков, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания их рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельных участков и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Из материалов дела следует, что Аржановой Л.А. на праве собственности принадлежат земельный участок с кадастровым номером №

<

...>, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27 октября 2015 года № 46-н утверждены очередные результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области по состоянию на 1 января 2015 года.

Согласно данных кадастровой справки, а также сообщения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области» кадастровая стоимость для земельного участка с кадастровым номером №

<

...> установлена на 1 января 2015 года в размере 6519576,42 руб.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абзац 4 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Из представленных в суд письменных доказательств, в том числе из сообщения Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области следует, что количественные и качественные характеристики спорного объекта оценки после 1 января 2015 года не изменялись, его кадастровая стоимость определена на указанную дату.

Принимая во внимание внесение данных о кадастровой стоимости объекта оценки в ЕГРН 27 ноября 2015 года, исковое заявление подано в срок.

Таким образом, датой, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость спорного земельного участка, является дата, установленная приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27 октября 2015 года № 46-н, - 1 января 2015 года.

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

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных указанным Федеральным законом.

Не согласившись с произведенной оценкой земельного участка и полагая, что его кадастровая стоимость должна быть определена равной рыночной стоимости, административный истец обратился к оценщику для получения заключения о рыночной стоимости земельного участка на 1 января 2015 года.

Административным истцом суду представлен отчет, подготовленный оценщиком ООО Оценочная фирма «Спектр», согласно которому по состоянию на 1 января 2015 года рыночная стоимость спорного земельного участка составляет 1542 264,00 рублей (т. 1 л.д. 21-58).

Каких-либо конкретных данных о несоответствии названного отчета Закону об оценочной деятельности либо федеральным стандартам оценки, свидетельствующих о занижении оценщиком рыночной стоимости оцененного земельного участка, либо о наличии объективных сомнений по поводу достоверности проведенной оценки, участвующие в деле лица суду не представили, не заявили ходатайства о допросе оценщика либо назначении судебной оценочной экспертизы.

Давая оценку отчету, суд исходит из того, что он содержит все предусмотренные законодательством сведения, в нем указана необходимая общая информация, идентифицированы объекты оценки, приведены анализ рынка объектов оценки, описание процесса оценки, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, результаты, полученные при оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что указанные в отчете оценщика выводы подтверждают доводы административного истца о том, что кадастровая стоимость спорного земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость (более чем в два раза).

При таких обстоятельствах исковые требования к комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка являются обоснованными.

В удовлетворении исковых требований о пересмотре кадастровой стоимости к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» необходимо отказать, поскольку кадастровая стоимость утверждалась не в порядке статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности.

Как следует из материалов дела, датой подачи искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости является дата обращения административного истца в суд – 20 августа 2020 года (т. 1 л.д. 3).

Руководствуясь статьями 175–180 КАС РФ, суд

**решил:**

административное исковое заявление Аржановой Л.А. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером №

<

...>, общей площадью 1 077 кв.м., расположенного по адресу:

<

адрес>, равной его рыночной стоимости в размере 1542264,00 (один миллион пятьсот сорок две тысячи двести шестьдесят четыре) рубля по состоянию на 1 января 2015 года.

В удовлетворении требований к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отказать.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 20 августа 2020 года.

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Судебную коллегия по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции через Волгоградский областной суд.

Судья А.В. Курникова