

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

17 апреля 2017 года

г. Красноярск

Красноярский краевой суд в составе:
председательствующего судьи Андришина Д.В.,
при секретаре судебного заседания Гурулевой Е.М.,
с участием представителя административного истаца ООО «Прада» Соломатовой С.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-169/2017
по административному иску Общества с ограниченной ответственностью «Прада» об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

УСТАНОВИЛЕ:

Общество с ограниченной ответственностью «Прада» (далее – ООО «Прада») обратилось с административным иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, мотивируя тем, что истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Караульная - 2-я Брянская.

По результатам государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2011 года для указанного земельного участка установлена кадастровая стоимость в размере 5 553 832 рубля 36 копеек.

По итогам независимой оценки стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65, выполненной ООО «Независимая оценка» и представленной в отчете № 016012 от 26 декабря 2016 года, рыночная стоимость указанного земельного участка, по состоянию на 01 января 2011 года, составляет 2 421 000 рублей.

Отчёт № 016012 от 26 декабря 2016 года получил положительное экспертное заключение № 4283/2016 от 20 января 2017 года Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Установление кадастровой стоимости земельного участка, не соответствующей его рыночной стоимости нарушает права истца, поскольку ООО «Прада» является плательщиком арендной платы за пользование земельным участком, размер которой зависит от размера кадастровой стоимости земельного участка, в связи с чем, 29 декабря 2016 года ООО «Прада» обратилось с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Красноярскому краю, однако, решением Комиссии от 27 января 2017 года № 60 в удовлетворении заявления было отказано.

Просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 в размере его рыночной стоимости 2 421 000 рублей, определенной по состоянию на 01 января 2011 года.

Представитель административного истаца, ООО «Прада» Соломатова С.А., действующая на основании доверенности, настаивала на удовлетворении административного иска по изложенным в нем основаниям и доводам.

В письменных пояснениях представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее - Управление Росреестра по Красноярскому краю) Кувшинова М.В., действующая на основании доверенности, возражений относительно административного искового заявления и изложенных в нем доводов не привела.

Управление Росреестра по Красноярскому краю, Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - ФГБУ «ФКН Росреестра»), Правительство Красноярского края, администрация города Красноярска, Департамент

муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения дела, своих представителей в судебное заседание не направили, о причинах неявки не сообщили, ходатайств не представили.

Суд посчитал возможным в соответствии с частью 2 статьи 150, частью 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации рассмотреть дело в отсутствие неявившихся представителей Управления Росреестра по Красноярскому краю, ФГБУ «ФКП Росреестра», Правительства Красноярского края, администрации города Красноярска, Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, своевременно и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, против чего представитель ООО «Прада» Соломатова С.А. не возражала.

Оценив доводы участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд полагает административный иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

На основании пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

Статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности (пункт 1).

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной 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) (пункт 2).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (пункт 3).

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21 июля 2014 года № 225-ФЗ, вступившего в силу 22 июля 2014 года) результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены юридическими 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 (часть 1).

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (часть 4).

Судом установлено, что ООО «Прада» на основании договора аренды от 15 августа 2008 года № 2007 является арендатором земельного участка общей площадью 3 006,85 кв.м с кадастровым номером 24:50:0300302:65, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Караульная - 2-я Брянецкая, который был передан Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (л.д. 136-145).

Дополнительными соглашениями от 13 сентября 2013 года № 4267 и от 29 августа 2014 года № 4694 к договору аренды земельного участка от 15 августа 2008 года № 2007 установлен новый коэффициент, используемый при расчете арендной платы, срок действия договора аренды продлен по 07 июля 2017 года (л.д. 146-147).

По условиям указанного договора аренды и дополнительных соглашений к нему,

административный истец обязан вносить арендную плату, при определении размера которой применяется кадастровая стоимость арендуемого участка.

Согласно выписке из ЕИРП о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 02 февраля 2017 года, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 по состоянию на 01 января 2011 года составляет 5 553 832 рубля 36 копеек (л.д. 148).

Вышеуказанная кадастровая стоимость земельного участка определена на основании Постановления Правительства Красноярского края от 22 ноября 2011 года № 708-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Красноярского края».

Названный земельный участок общей площадью 3 006,85 кв.м отнесен к категории земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для проведения проектно-изыскательских работ.

29 декабря 2016 года (вх. № 43409) ООО «Прада» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Красноярскому краю, созданную Приказом Росреестра от 21 ноября 2011 года № 453 с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 с приложением необходимых для этого документов (л.д. 131-132).

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 27 января 2017 года № 60 заявление ООО «Прада» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости отклонено, поскольку, как указано в данном решении, оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным Федеральными стандартами оценки (л.д. 133-135).

Оспаривая указанную кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке № 016012 от 26 декабря 2016 года, выполненный ООО «Независимая оценка» (оценщик Шестопалова Н.Е.), в котором рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 по состоянию на 01 января 2011 года составляет 2 421 000 рублей (л.д. 11-91).

Соответствие отчета требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности, подтверждается положительным экспертным заключением № 4283/2016 от 20 января 2017 года Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», членом которой является оценщик Шестопалова Н.Е. (л.д. 92-109).

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В соответствии с пунктом 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценке (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297, подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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, достоверность, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО № 1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО № 1).

Судом установлено, что при оценке земельного участка оценщиком применен сравнительный подход, в рамках которого использован метод сравнения продаж по объектам-аналогам, предусматривающий сравнение объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06 марта 2002 года № 568-р, применение метода сравнения продаж предполагает 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, учитывающую их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов) по общему правилу должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок.

Оформление и содержание отчета об оценке № 016012 от 26 декабря 2016 года соответствует требованиям ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки. Положительное экспертное заключение 4283/2016 от 20 января 2017 года так же отвечает требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, из его выводов следует, что представленный отчет соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, стоимость объекта оценки определена правильно.

Достоверность данных, содержащихся в отчете, участвующими в деле лицами не оспорена и не оспаривалась, доказательств иного размера рыночной стоимости не представлено и ходатайств о назначении экспертизы не заявлено.

У суда нет оснований ставить под сомнение выводы оценщика о том, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 по состоянию на 01 января 2011 года составляет 2 421 000 рублей.

Таким образом, заявленный административным иском размер рыночной стоимости земельного участка подтверждается совокупностью достоверных, допустимых и достаточных доказательств.

Поскольку в соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, что имеет место в рассматриваемой ситуации, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, не соответствующие действительной рыночной стоимости этого объекта, нарушают права административного истца, подлежащие восстановлению путём установления кадастровой

стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

С учетом изложенного, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 должна быть определена по состоянию на 01 января 2011 года равной его рыночной в размере 2 421 000 рублей, которая подтверждена соответствующими документами.

Поскольку до настоящего времени не проведена очередная государственная кадастровая оценка земель, предусмотренный частью 3 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации пятилетний срок на обращение в суд подлежит восстановлению.

Учитывая, что установленная судом кадастровая стоимость используется, в том числе для начисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном ст. 5 Налогового кодекса Российской Федерации, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, датой обращения ООО «Прада» с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 следует считать поступления соответствующего заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 29 декабря 2016 года.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175 - 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление Общества ограниченной ответственностью «Прада» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для проведения проектно-изыскательских работ; общей площадью 3 006.85 кв.м, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Караульная - 2-я Брянская, в размере его рыночной стоимости – 2 421 000 рублей, определенной по состоянию на 01 января 2011 года.

Датой обращения Общества ограниченной ответственностью «Прада» с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300302:65 считать 29 декабря 2016 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Красноярского краевого суда в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путём подачи апелляционной жалобы через Красноярский краевой суд.

Судья Красноярского краевого суда

Д.В. Андришин

Решение в окончательной форме принято 18 апреля 2017 года.

Судья М.В. Степанова
17



Решение вступило в законную силу « 20 » <u>мая</u> 20 <u>17</u> г. Подлинник находится в материалах дела № <u>26-169/2017</u> в Красноярском краевом суде
--