

Дело № 3а-149/2017

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Красноярск.

23 марта 2017 г.

Красноярский краевой суд в составе судьи Малякина А.В., рассмотрев в порядке упрощённого (письменного) производства административное дело по административному иску общества с ограниченной ответственностью «СИАЛАВТОФРАНЦ» к Правительству Красноярского края, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Красноярскому краю, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «СИАЛАВТОФРАНЦ» (далее – ООО «СИАЛАВТОФРАНЦ»), арендующее земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400231:87, расположенный по адресу: г. Красноярск, ул. Пограничников, обратилось в Красноярский краевой суд с административным иском к Правительству Красноярского края об установлении кадастровой стоимости названного земельного участка равной его рыночной стоимости в размере 30 971 000 рублей.

В обоснование заявленного требования административный истец сослался на то, что кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, а это влечёт взимание необоснованно высокой арендной платы.

Определением судьи Красноярского краевого суда от 20 февраля 2017 г. к участию в деле в качестве административных ответчиков привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю и федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Красноярскому краю.

Исследовав материалы дела, Красноярский краевой суд находит административное исковое заявление подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) для определения кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка, результаты которой вносятся в государственный кадастр недвижимости (статья 24.12). Кадастровая стоимость также может быть установлена путём оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, содержащихся в государственном кадастре недвижимости (статья 3). Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены, в частности, 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 статьи 24.18). Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, является основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости (абзац 3 части 11 статьи 24.18).

Как видно из материалов дела, земельный участок площадью 26 051 кв.м. с кадастровым номером 24:50:0400231:87, расположенный по адресу: г. Красноярск, ул. Пограничников, передан департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска в аренду ООО «СИАЛАВТО» сроком до 1 сентября 2062 г. По условиям договора аренды арендатор обязан вносить арендную плату, при определении размера которой применяется кадастровая стоимость арендуемого участка. 14 декабря 2015 г. ООО «СИАЛАВТО» передало все права по указанному договору аренды ООО «СИАЛАВТОФРАНЦ» на основании договора уступки прав (л.д. 44 - 59).

Согласно сведениям из государственного кадастра недвижимости вышеуказанный земельный участок входит в состав земель населенных пунктов, разрешённое использование: «для строительства автотехцентра с инженерным обеспечением»; его кадастровая стоимость составляет 128 720 596 рублей 10 копеек. Сведения о нём, как ранее не учтённом объекте, внесены в государственный кадастр недвижимости 31 января 2012 г. (л.д. 51, 147).

После внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об этом вновь образованном участке государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов Красноярского края не проводилась, поэтому датой определения кадастровой стоимости указанного земельного участка следует считать 31 января 2012 г.

Из отчёта оценщика от 13 декабря 2016 г. № 016076 усматривается, что рыночная стоимость названного земельного участка по состоянию на 31 января 2012 г. определена в размере 30 971 000 рублей (л.д. 66 – 154).

Данный отчёт соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а определённая в нём стоимость объекта оценки подтверждена экспертом, о чём имеется положительное экспертное заключение общероссийской общественной организации

«Российское общество оценщиков» Экспертный совет от 26 декабря 2016 года № 4042/2016 (л.д. 155 – 172).

Оснований не согласиться с выводами оценщика не имеется. Доказательств, опровергающих эти выводы, административными ответчиками и заинтересованными лицами не представлено.

ООО «СИЛАВТОФРАНЦ» является плательщиком арендной платы, размер которой зависит от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка. Следовательно, внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, не соответствующие его действительной рыночной стоимости, нарушают права административного истца, подлежащие восстановлению путём установления кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости.

Сведения о новой кадастровой стоимости подлежат применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости (абзац 5 статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности). При этом датой подачи ООО «СИЛАВТОФРАНЦ» заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать дату обращения административного истца в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, то есть 29 декабря 2016 г. (л.д. 61 – 65).

Руководствуясь статьями 175 – 180, 249, 293 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Красноярский краевой суд

решил:

административный иск удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400231:87, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Пограничников, равной его рыночной стоимости в размере 30 971 000 рублей, определённой по состоянию на 31 января 2012 г.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости указанного земельного участка считать 29 декабря 2016 г.

Настоящее решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Красноярского краевого суда в течение пятнадцати дней со дня получения лицами, участвующими в деле, копии данного решения.

Судья Красноярского краевого суда

А.В. Малякин.

