

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 сентября 2016 года

город Салехард

Суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:  
председательствующего судьи Мочаловой Н.В.,  
при секретаре

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

У С Т А Н О В И Л:

в лице представителя обратился с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в аренде, с кадастровым номером 89:12:110403:722, общей площадью 2 326 кв.м., по адресу: Российская Федерация, ЯНАО, г. Ноябрьск, микрорайон «П-3», в размере его рыночной стоимости 1 729 718 рублей по состоянию на 22 января 2015 года.

Согласно кадастровой справке от 23.04.2016 года кадастровая стоимость земельного участка составила 4 768 602,38 рублей по состоянию на 22.01.2015 года. Несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает его права как арендатора земельного участка.

ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по ЯНАО направлен отзыв на иск, согласно которому орган кадастрового учета не является административным ответчиком по данному делу, между ними отсутствуют спорные отношения, орган кадастрового учета выступает в роли технического исполнителя.

Департаментом имущественных отношений ЯНАО направлен отзыв на иск, в котором указано, что вызывает сомнения установленная оценщиком рыночная стоимость земельного участка, т.к. отличие от установленной кадастровой стоимости составляет 64 %.

В судебное заседание административный истец и его представитель не явились, ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы Фомин Е.В. настаивал на доводах отзыва.

Представитель департамента имущественных отношений ЯНАО просила рассмотреть дело в её отсутствие, настаивала на доводах отзыва.

Представитель Администрации МО города Ноябрьск и представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу в судебное заседание не явились.

Указанные стороны надлежащим образом извещены о месте и времени рассмотрения дела, доказательств уважительности причин неявки не представили, их явку обязательной не признавал. На основании ч. 2 ст. 150 КАС РФ административное дело подлежит рассмотрению в отсутствие неявившихся лиц.

Заслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, доводы, изложенные в заявлении и отзывах на него, суд приходит к следующему.

Земельный участок с кадастровым номером 89:12:110403:722, общей площадью 2 326 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, город Ноябрьск, микрорайон «П-3», из категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зда-



ний, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, используется истцом по договору аренды №60-15 от 07 апреля 2015 года (л.д.17-25).

Согласно приложению к указанному договору аренды расчет арендной платы определен в соответствии с удельным показателем кадастровой стоимости земельного участка (руб./кв.м.).

Согласно кадастровой справки от 23 апреля 2016 года кадастровая стоимость земельного участка установлена на 22 января 2015 года в размере 4 768 602,38 рублей (л.д.16).

Как следует из отчета ООО «Прогресс Оценка» от 07 июня 2016 года об оценке земельного участка его рыночная стоимость по состоянию на 22 января 2015 года составила в сумме 1 729 718 рублей (л.д. 26-65).

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами, а также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В силу пунктов 2, 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев определения рыночной стоимости земельного участка. При определении рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Таким образом, действующее законодательство допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, исходя из его рыночной стоимости.

В силу статьи 12 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Представленный административным истцом отчет об оценке спорного земельного участка подтверждает, что содержащаяся в кадастре недвижимости кадастровая стоимость существенно превышает рыночную стоимость.

Довод представителя Департамента имущественных отношений ЯНАО о несоответствии отчета независимого оценщика требованиям закона является ничем не подтвержденным предположением.

Оценка была произведена в соответствии с ФСО № 1, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, ФСО № 2, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, с ФСО № 3, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, с ФСО № 7, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2014 года № 611, о чем указано в отчете.

Так согласно ФСО № 1, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Как усматривается из отчета, оценщиком был применен сравнительный подход к оценке, был мотивированно обоснован отказ от использования иных подходов к оценке, что согласуется с требованиями стандартов оценки.

Так оценщик применил прямой сравнительный подход к оценке методом сравнения



продаж. В качестве аналогов объекта оценки взяты 4 объекта, сходных по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки. Основным источником информации, использованными экспертом, явился официальный портал Росреестра о фактически совершенных сделках с аналогичными земельными участками, относящимися к категории земель населенных пунктов на территории г. Ноябрьске.

В расчет стоимости сопоставимых объектов оценщиком внесены корректировки, учитывающие отличие объекта оценки от объектов сравнения: на площадь, на дату сделки, на назначение использования.

Таким образом, отчет основан на результатах достаточно подробного анализа рынка, содержит соответствующее обоснование выбранного метода исследования, описание исследуемого объекта и объектов-аналогов и другие необходимые сведения, применены корректировки.

Оснований, предусмотренных ст. 77 КАС РФ, для назначения экспертизы по делу не имеется.

Обстоятельств недостоверности отчета либо несоответствия его требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, судом не установлено.

Данный отчет независимого оценщика суд принимает за основу при определении рыночной стоимости земельного участка, поскольку он является мотивированным, отвечает критерию достоверности, его содержание соответствует статье 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», профессиональный оценщик, его составивший, застраховавший гражданскую ответственность, соответствует требованиям законодательства и является субъектом оценочной деятельности.

Кроме того, отчет оценщика в порядке статьи 17.1 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошел экспертизу в ООО «Российское общество оценщиков», по результатам которой получено положительное экспертное заключение от 24 июня 2016 года № 2230/2016 (л.д. 66-83).

Поскольку кадастровая стоимость земельного участка, установленная по результатам государственной кадастровой оценки земель, существенно превышает его рыночную стоимость, что противоречит положениям пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ и нарушает права и законные интересы административного истца, как арендатора земельного участка, уплачивающего арендные платежи, рассчитанные из кадастровой стоимости, суд полагает требования подлежащими удовлетворению.

Доводы ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», что оно не является административным ответчиком по делу, ссылаясь на отсутствие заинтересованности в исходе дела, суд отклоняет в силу следующего.

На основании части 2 статьи 247 КАС РФ к участию в деле об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости привлекается государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, а также государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно положениям Закона об оценочной деятельности по делам об оспаривании результатов кадастровой оценки заинтересованным лицом выступают исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, принявшие решение о проведении государственной кадастровой оценки и (или) утвердившие оспариваемые результаты кадастровой оценки.

Приказом Росреестра от 12.05.2015 года № П/210 федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.



Поскольку фактически заявлено требование об изменении размера кадастровой стоимости, указанного в государственном кадастре недвижимости, оно надлежаще предъявлено к органу, уполномоченному в соответствии с действующим законодательством вносить изменения в государственный кадастр недвижимости, то есть к ФГБУ.

Административный ответчик, утвердивший результаты государственной кадастровой оценки земель, департамент имущественных отношений ЯНАО не оспаривал права истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, судебные расходы, применительно к пункту 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 28, в размере уплаченной государственной пошлины 300 рублей относятся на административного истца.

Руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

**Р Е Ш И Л:**

Удовлетворить административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка полностью.

Установить с даты обращения административного истца в суд, то есть с 06 сентября 2016 года, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 89:12:110403:722, общей площадью 2 326 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, ЯНАО, город Ноябрьск, микрорайон «П-3», в размере его рыночной стоимости равной 1 729 718 рублей по состоянию на 22.01.2015 года.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме в Судебную коллегия по административным делам Суда Ямало-Ненецкого автономного округа.

Председательствующий

Судья

(подпись)

Н.В.Мочалова

Мотивированное решение изготовлено 26 сентября 2016 года.

