



**Суд Ямало-Ненецкого
автономного округа**

ул. Мира, д. 15, г. Салехард,
Ямало-Ненецкий автономный округ
629003
тел./факс: (34922) 4-58-16
okrsud@usd-yanao.ru

13.09.2016 № 10294/32-159
На № _____ от _____

Административный истец:

Представитель административного истца:

Административный ответчик: ФГБУ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра
и картографии
629001 г. Салехард, ул. Подшибякина, д.25-а

Заинтересованное лицо: Департамент
имущественных отношений по Ямало-
Ненецкому автономному округу
629008, г Салехард, Республики 73.

Заинтересованное лицо: Ноябрьский городской
департамент по имуществу Администрация
города Ноябрьск
629800 ЯНАО, г. Ноябрьск ул. Ленина 29.

Заинтересованное лицо: Управление
Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному
округу
629007, г. Салехард, ул. Свердлова 47.

Направляю в Ваш адрес копию решения суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 сентября 2016 года об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по административному исковому заявлению представителя — к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

Приложения:

- Копия решения суда ЯНАО от 13 сентября 2016 года на 6 л.;

Судья суда ЯНАО

С.А. Семейкина

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 сентября 2016 года

город Салехард

Суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:
председательствующего судьи Семейкиной С.А.
при секретаре Гуцал Ю.О.

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

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд Ямало-Ненецкого автономного округа с
административным исковым заявлением в интересах об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного
участка с кадастровым номером 89:12:111003:50, расположенного по адресу:
Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, Юго-Восточный промузел,
панель IXB и установлении кадастровой стоимости земельного участка
равной его рыночной стоимости 56 660 812 рублей, по состоянию на
06.04.2016 года.

Результаты государственной кадастровой оценки на территории Ямало-
Ненецкого автономного округа утверждены приказом департамента
имущественных отношений ЯНАО от 21.12.2012 года № 1000, в
соответствии с которым с 01.01.2013 года изменился уровень кадастровой
стоимости земельных участков.

В соответствии с кадастровой справкой о кадастровой стоимости
объектов недвижимости кадастровая стоимость земельного участка с
кадастровым номером 89:12:111003:50 определена по состоянию на
06.04.2016 года в сумме 117 572 905 рублей 37 копеек.

Из положений ст.24.18 Федерального закона «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» 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. Таким образом, датой
определения кадастровой стоимости данного земельного участка является
06.04.2016 года.

Несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости
кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости
нарушает права заявителя как арендатора земельного участка.

ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФБГУ «ФКП Росреестра» по ЯНАО представлены возражения относительно административного искового заявления, 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.

Представитель ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» директор филиала возражал против удовлетворения требований, настаивал на доводах возражений. Представленный отчет об оценке земельных участков и определенную сумму рыночной стоимости земли не оспаривал.

Представитель Правительства ЯНАО в лице департамента имущественных отношений ЯНАО в своих возражениях относительно административного иска указала о допустимости представленных в суд доказательств, однако обращает внимание на отличие рыночной стоимости земельного участка от его кадастровой стоимости более 30%, а именно на 51%.

Представитель департамента имущественных отношений ЯНАО в судебном заседании не возражает против удовлетворения административных исковых требований.

Представитель Управления Росреестра по ЯНАО, Администрации г. Ноябрьска в судебное заседание не явились, просили рассмотреть дело в его отсутствие.

и его представитель в судебное заседание не явились, просили рассмотреть дело в их отсутствие, на удовлетворении заявленных административных исковых требований настаивали.

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

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером 89:12:111003:50, общей площадью 57 349 кв.метров, расположенного по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, Юго-Восточный промузел, панель IXB, из земель населенных пунктов, находится в пользовании административного истца на основании договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №237-15 от 24 декабря 2015 года.

В соответствии с государственной оценкой земель населенных пунктов на территории ЯНАО, утвержденной Приказом департамента имущественных отношений от 21.12.2012 года № 1000, установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 89:12:111003:50, которая согласно кадастровой справке определена по состоянию на 06.04.2016 года в сумме 117 572 905 рублей 37 копеек.

Вместе с тем, согласно отчету ООО «Прогресс Оценка» от 11 июля 2016 года № 2505/16-252 об оценке спорного земельного участка рыночная стоимость участка с кадастровым номером 89:12:111003:50, по состоянию на 06.04.2016 года составляет 56 660 812 рублей.

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.

В силу ст. 390 Налогового кодекса РФ налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса.

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 его кадастровая стоимость существенно превышает рыночную стоимость.

Согласно пункту 3 федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254 (далее - ФСО N 3), отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, поименованным федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта

оценки.

В соответствии с пунктом 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 (далее - ФСО N 1), оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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.

Отчет основан на результатах подробного анализа рынка, содержит соответствующее обоснование выбранного метода исследования, описание исследуемого объекта и объектов-аналогов, относящихся к категории земель населенных пунктов.

В расчет стоимости сопоставимых объектов экспертом внесены корректировки, учитывающие отличие объекта оценки от объектов сравнения: на площадь, на дату сделки, на местоположение, на экономические характеристики и другие характеристики, влияющие на стоимость.

В отчете дано описание всех объектов, дана соответствующая оценка информации, которая применялась оценщиком.

Суд приходит к выводу о том, что отчет соответствует требованиям, предъявляемым к нему Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», а именно требованиям к составлению отчета, к содержанию, к описанию об оценке информации, используемой при проведении оценки.

Данный отчет независимого оценщика суд принимает за основу при определении рыночной стоимости спорного земельного участка, лица, участвующие в деле, доказательств его недостоверности либо несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не представили. Выводы, содержащиеся в отчете, никем не опровергнуты, доказательств иной величины рыночной стоимости земельного участка суду не представлено.

Кроме того, экспертным советом ООО «Российское общество оценщиков» проведена экспертиза отчета оценщика, по результатам которой получено положительное экспертное заключение № 2497/2016/1 от 13 июля 2016 года, а отчет оценщика № 2505/16-252 от 11 июля 2016 года об определении рыночной стоимости спорного земельного участка признан соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Поскольку кадастровая стоимость спорного земельного участка, установленная по результатам государственной кадастровой оценки земель, существенно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права и законные интересы административного истца, как арендатора земельного участка, суд полагает заявленное требование об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости 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 4 статьи 38 КАС РФ административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и 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.

Судебный акт об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости является основанием для внесения органом кадастрового учета после вступления решения суда в законную силу соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Удовлетворить требования представителя административного истца
— об установлении
кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

Установить с даты подачи заявления в суд 29 августа 2016 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 89:12:111003:50, общей площадью 57 349 кв.метров, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, Юго-Восточный промузел, панель IXB в размере его рыночной стоимости 56 660 812 рублей по состоянию на 06 апреля 2016 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.

Судья

/подпись/

С.А. Семейкина





**Суд Ямало-Ненецкого
автономного округа**

ул. Мира, д. 15, г. Салехард,
Ямало-Ненецкий автономный округ
629003
тел./факс: (34922) 4-48-73
okrsud@usd-yanao.ru

Административный истец:

Представитель административного истца:

04.10.2016 № 11342/3с-104
На № _____ от _____

Административный ответчик: ФГБУ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра
и картографии
629001 г. Салехард, ул. Подшибякина, д.25-а

Заинтересованное лицо: Департамент
имущественных отношений по Ямало-
Ненецкому автономному округу
629008, г. Салехард, Республики 73.

Заинтересованное лицо: Ноябрьский городской
департамент по имуществу Администрация
города Ноябрьск
629800 ЯНАО, г. Ноябрьск ул. Ленина 29.

Заинтересованное лицо: Управление
Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному
округу
629007, г. Салехард, ул. Свердлова 47.

Направляю в Ваш адрес копию определения суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 04 сентября 2016 года по заявлению представителя
— о разъяснении решения суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 сентября 2016 года по административному делу по иску _____ об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

Копия указанного определения направляется лицам, участвующим в деле, для сведения и исполнения.

Приложения:

1. Копия определения судьи суда ЯНАО от 04 октября 2016 года на 2 л.;

Судья суда ЯНАО

С.А. Семейкина

СУД ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

дело №3а-123/2016

КОПИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Салехард

04 октября 2016 года

Суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:
председательствующего судьи Семейкиной С.А.
при секретаре

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление в
интересах Коленникова А.А. о разъяснении решения суда Ямало-Ненецкого
автономного округа от 13 сентября 2016 года по административному делу по
иску об установлении кадастровой стоимости земельного
участка равной его рыночной стоимости,
установил:

Решением суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 13 сентября
2016 года требования представителя административного истца
об установлении кадастровой стоимости земельного
участка удовлетворены. Постановлено установить с даты подачи заявления в
суд 29 августа 2016 года кадастровую стоимость земельного участка с
кадастровым номером 89:12:111003: 50 общей площадью 57 349 кв метров,
расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск
Юго-Восточный промузел, панель IXB в размере его рыночной стоимости 56
660 812 рублей по состоянию на 06 апреля 2016 года.

21 сентября 2016 года в суд ЯНАО поступило заявление от представителя
административного истца в части возможности применения
установленной решением суда кадастровой стоимости с 06 апреля 2016 года.

Согласно положениям статьи 185 Кодекса административного
судопроизводства РФ, в случае неясности решения суд, принявший его, по
заявлению лиц, участвующих в деле, вправе разъяснить решение суда, не
изменяя при этом его содержания. Заявление о разъяснении решения суда
рассматривается в судебном заседании. Лица, участвующие в деле, извещаются
о времени и месте судебного заседания, однако их неявка не является
препятствием к рассмотрению и разрешению заявления о разъяснении решения
суда.

Исследовав материалы дела, обсудив доводы заявления, суд находит его
подлежащим удовлетворению.

В соответствии с абз. 5 ст.24.20 Закона «Об оценочной деятельности» в
случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в
порядке, установленном ст.24.18 настоящего Федерального закона, сведения о
кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда,
применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской
Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее
заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в

государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом обжалования.

Согласно кадастровой справке о кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости дата внесения спорной кадастровой стоимости 06 апреля 2016 года.

Таким образом, установленная решением суда от 13 сентября 2016 года кадастровая стоимость объекта недвижимости подлежит применению с 06 апреля 2016 года.

Поскольку сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

В решении суда имеется указание на установление кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости с момента обращения административного истца в суд, в связи с чем, в резолютивную часть решения суда необходимо внести изменения.

Руководствуясь статьёй 185 КАС РФ,

определил:

Заявление в интересах удовлетворить.

Резолютивную часть решения суда изложить в следующей редакции: установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 89:12:111003: 50 общей площадью 57 349 кв метров, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск Юго-Восточный промузел, панель IXB в размере его рыночной стоимости 56 660 812 рублей по состоянию на 06 апреля 2016 года.

Дата подачи в суд с административным иском 29 августа 2016 года.

На определение может быть подана частная жалоба в судебную коллегия по административным делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа в течение 15 дней со дня его вынесения.

председательствующий

/подпись/

С.А. Семейкина

