Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

04 сентября 2018 года                             г. Красноярск

Красноярский краевой суд в составе:

председательствующего судьи Андриишина Д.В.,

при секретаре судебного заседания Дорошковой М.В.,

с участием представителя административных истцов общества с ограниченной ответственностью «Видео-2000», Зырянова А.С. – Квашнина Д.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3А-418/2018 по административному иску общества с ограниченной ответственностью «Видео-2000», Зырянова Александра Сергеевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Видео-2000» (далее – ООО «Видео-2000»), Зырянов А.С. обратились с административным иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, мотивируя тем, что административные истцы является собственниками земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226, расположенного по адресу: Красноярский край, г Красноярск, <адрес>

По результатам государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01 января 2011 года для указанного земельного участка установлена кадастровая стоимость в размере 60 069 723 рубля.

По итогам независимой оценки стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226, выполненной ООО «Траст-аудит» и представленной в отчете № 52-2018 от 04 мая 2018 года, рыночная стоимость указанного земельного участка по состоянию на 01 января 2011 года составляет 23 300 000 рублей.

Установление кадастровой стоимости земельного участка, не соответствующей его рыночной стоимости нарушает права административных истцов, поскольку ООО «Видео-2000», Зырянов А.С. являются плательщиками земельного налога, размер которого определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка, в связи с чем, 06 июня 2018 года ООО «Видео-2000», Зырянов А.С. обратились 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, уведомлением Комиссии от 07 июня 2018 года № 272 заявление было возвращено, по причине истечения пятилетнего срока, предусмотренного ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Просят восстановить срок на обращение в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости; установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226 в размере его рыночной стоимости 23 300 000 рублей, определенной по состоянию на 01 января 2011 года.

Представитель административных истцов ООО «Видео-2000», Зырянова А.С. – Квашнин Д.В., действующий на основании доверенностей, настаивал на удовлетворении административного иска по изложенным в нем основаниям и доводам, ходатайствовал о восстановлении срока на обращение в суд с указанным административным иском, ссылаясь на то, что до настоящего времени не проведена очередная государственная кадастровая оценка.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю (далее – Управление Росреестра по Красноярскому краю), Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - ФГБУ «ФКП 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 «Видео-2000», Зырянов А.С. – Квашнин Д.В. не возражал.

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» 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 «Видео-2000» и Зырянов А.С. являются собственниками по 1/3 и 2/3 доли соответственно в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 24:50:№:226, расположенный по адресу: Красноярский край, г Красноярск, <адрес>, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22 февраля 2018 года (л.д. 44-46).

Названный земельный участок общей площадью 7 950 кв.м отнесен к категории земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: размещение объектов торгового и складского назначения.

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 22 февраля 2018 года, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226 по состоянию на 01 января 2011 года составляет 60 069 723 рубля (л.д. 52).

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».

06 июня 2018 года (вх. № 25541) ООО «Видео-2000» и Зырянов А.С. обратились 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:№:226 с приложением необходимых для этого документов (л.д. 47-49).

Уведомлением Комиссии от 07 июня 2018 года № 272 заявление ООО «Видео-2000», Зырянова А.С. о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, было возвращено в связи с истечением пятилетнего срока, предусмотренного ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (л.д. 50-51).

Оспаривая указанную кадастровую стоимость, административные истцы представили в суд отчет об оценке № 52-2018 от 04 мая 2018 года, выполненный ООО «Траст-аудит» (оценщик Радеева Т.Г.), в котором рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226 по состоянию на 01 января 2011 года составляет 23 300 000 рублей (л.д. 53-150).

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, допущения, 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, сглаживающую 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 № 52-2018 от 04 мая 2018 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.

Достоверность данных, содержащихся в отчете, участвующими в деле лицами не опровергнута 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:№:226 по состоянию на 01 января 2011 года составляет 23 300 000 рублей.

Таким образом, заявленный административными истцами 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 устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, внесённые в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, не соответствующие действительной рыночной стоимости этого объекта, нарушают права административных истцов, подлежащие восстановлению путём установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

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 с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости подлежит восстановлению, учитывая при этом, что Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 360-ФЗ приостановлено действие статей 24.12 - 24.17 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регламентирующих периодичность и порядок проведения очередной массовой государственной кадастровой оценки.

С учетом изложенного, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226 должна быть определена по состоянию на 01 января 2011 года равной его рыночной в размере 23 300 000 рублей, которая подтверждена соответствующими доказательствами.

Учитывая, что установленная судом кадастровая стоимость используется, в том числе для исчисления 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 «Видео-2000» и Зырянова А.С. с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226 следует считать дату подачи соответствующего заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 06 июня 2018 года.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175 – 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Видео-2000», Зырянова Александра Сергеевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226, расположенного по адресу: Красноярский край, г Красноярск, <адрес>, в размере его рыночной стоимости – 23 300 000 рублей, определенной по состоянию на 01 января 2011 года.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «Видео-2000», Зырянова Александра Сергеевича с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 24:50:№:226 считать 06 июня 2018 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. Андриишин

Решение в окончательной форме принято 05 сентября 2018 года.