

3а-993/2021

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 июля 2021 года

г. Оренбург

Оренбургский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Дорохиной Т.С.,  
при секретаре Комаровой О.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное исковое заявление по административному исковому заявлению Конякина Алексея Алексеевича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Оренбургской области, Правительству Оренбургской области, государственному бюджетному учреждению «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной,

установил:

Конякин А.А. обратился в суд с вышеназванным административным исковым заявлением, указав, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером 56:21:2509001:41, расположенного по адресу: Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Пречистинский сельсовет, село Пречистинка, ул. Новостройка, здание 3. Указанное нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 56:21:2509001:37, расположенного по адресу: Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Пречистинский сельсовет, село Пречистинка, ул. Новостройка, земельный участок 3, категория земель: земли населенных пунктов вид разрешенного использования: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

Установленная кадастровая стоимость земельного участка в размере 9 025 628,91 рублей, определенная по состоянию на 1 января 2020 года, значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете об оценке в размере 93 500 рублей.

Данное обстоятельство нарушает права и законные интересы истца, поскольку влечет за собой увеличение стоимости земельного участка при заключении договора купли-продажи без торгов.

Административный истец просит суд установить кадастровую стоимость указанного выше земельного участка в размере его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Определением судьи Оренбургского областного суда от 16 июня 2021 года к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены: Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области, администрация МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Административный истец, представители административных ответчиков ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управления Росреестра по Оренбургской области, Правительства Оренбургской области, ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области», заинтересованных лиц: Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области, администрации МО Пречистинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, администрации МО Оренбургский район Оренбургской области в судебное заседание не явились, о явке в суд извещены надлежащим образом.

На основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд вынес определение о рассмотрении дела в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, принимая во внимание представленный отзыв на административное исковое заявление, суд приходит к следующим выводам.

Отношения по установлению кадастровой стоимости земельного участка регулируются нормами статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, главой III.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности») и относятся к сфере публичных правоотношений, поскольку одной из сторон этих отношений являются исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации либо органы местного самоуправления, принявшие решение о проведении государственной кадастровой оценки и (или) утвердившие результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в статье 24.18 предусматривает, что физические и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости земельного участка затрагивают их права и обязанности, вправе оспорить их в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании отчета об определении рыночной стоимости данного земельного участка по состоянию на дату, на которую была определена его кадастровая стоимость.

Аналогичные положения содержатся в пункте 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Постановлением Правительства Оренбургской области от 15 октября 2020 года № 858-пп утверждены результаты определения кадастровой

стоимости земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Оренбургской области, по состоянию на 1 января 2020 года.

Постановлением также утверждены удельные показатели для расчёта кадастровой стоимости земельных участков на территории Оренбургской области.

Из материалов дела следует, что Коняхин А.А. является собственником нежилого здания с кадастровым номером 56:21:2509001:41, расположенного по адресу: Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Пречистинский сельсовет, Пречистинка, ул. Новостройка, здание 3. Указанное нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 56:21:2509001:37, расположенного по адресу: Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Пречистинский сельсовет, село Пречистинка, ул. Новостройка, земельный участок 3, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, что подтверждается выпиской из ЕГРН о зарегистрированных правах на земельный участок от 17 апреля 2021 года.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 10 июня 2021 года кадастровая стоимость данного земельного участка определена по состоянию на 1 января 2020 года в размере 9 025 628,91 рублей.

Заявленное в настоящем деле требование по существу имеет своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. При этом сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта об ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации).

В подтверждение доводов к административному исковому заявлению приложен отчет № 10-04/21 от 20 мая 2021 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, выполненный частнопрактикующим оценщиком Ротовой О.В., которым рыночная

стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2020 года определена в размере 93 500 рублей.

Исследовав и оценив имеющиеся доказательства, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость вышеуказанного объекта существенно отличается от его рыночной стоимости.

Отчет о рыночной стоимости объекта никем не оспорен. Доказательств, опровергающих выводы, сделанные в отчете, административными ответчиками и заинтересованными лицами не представлено. ходатайств о назначении оценочной экспертизы не поступало.

Отчет о рыночной стоимости земельного участка составлен лицом, обладающим правом на проведение экспертиз в данной области, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного участка, подробное описание проведенного исследования, приведены выводы. Оценщик руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

При определении рыночной стоимости земельного участка оценщик применил метод сравнения продаж, провел изучение рынка земельных участков в разных районах Оренбургской области, подбор и сравнительный анализ аналогов, с учётом корректировок и ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Оценив отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд соглашается с изложенными в нем выводами.

Существенное завышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной стоимостью влечет для административного истца увеличение стоимости земельного участка при заключении договора купли-продажи без торгов, что нарушает его права.

Суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению заявленные административные иски, поскольку рыночная стоимость земельного участка определена на дату определения его кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Поскольку Коняхин А.А. обратился в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости 15 июня 2021 года, датой подачи заявления следует считать 15 июня 2021 года.

В силу пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и для государственной регистрации прав являются, в том числе, вступившие в законную силу судебные акты.

Таким образом, установление судом рыночной стоимости земельного участка является основанием для органа регистрации права внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление Коняхина Антона Алексеевича об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка кадастровым номером 56:21:2509001:37, расположенного по адресу: Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Пречистинский сельсовет, село Пречистинка, ул. Новостройка, земельный участок 3, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2020 года в размере 93 500 рублей до внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления считать 15 июня 2021 года.

Решение может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Оренбургский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Оренбургского областного суда

Т.С. Дорохина

В окончательной форме решение изготовлено 19 июля 2021 года.

Судья Оренбургского областного суда

Т.С. Дорохина

20 08  
24 09

Оренбургский областной суд  
1035605  
1074  
«КОПИЯ ВЕРНА»  
Подпись судьи  
специалист  
1 разряда  
24 08