

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Оренбург

15 ноября 2021 года

Оренбургский областной суд в составе:
председательствующего судьи Кучаева Р.Р.,
при секретаре Комаровой О.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «Орникс» 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:

ООО «Орникс» обратилось в суд с административным иском заявлением, указав, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 56:44:0345001:8, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, пл.1 Мая,1Б.

Установленная кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 56:44:0345001:8 в размере 5 360 514,26 рубля, определенная по состоянию на 01 января 2016 года, значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете об оценке в размере 2 037 000 рублей.

Данное обстоятельство нарушает права и законные интересы истца, поскольку влечет увеличение налоговых обязательств.

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

В дальнейшем административный истец уточнил исковые требования, указав, что 01.01.2020 года в ЕГРН внесены сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере 7 658 555,97 рубля, следовательно, ранее установленная по состоянию на 01.01.2016 года кадастровая стоимость в размере 5 360 514,26 рубля стала архивной, однако административный истец сохраняет интерес в ее пересмотре, поскольку за период с 01.01.2016 года по 01.01.2020 года налоговые обязательства рассчитывались из указанной кадастровой стоимости.

Просит установить архивную кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 56:44:0345001:8 по состоянию на 01 января 2016 года в размере 2 037 000 рублей.

Административный истец ООО «Орникс», представители административных ответчиков ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице Филиала по

Оренбургской области, Управления Росреестра по Оренбургской области, Правительства Оренбургской области, ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области», представитель заинтересованного лица администрации МО г. Оренбург в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела были извещены надлежащим образом.

На основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Отношения по установлению кадастровой стоимости земельного участка регулируются нормами статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 03 июля 2016 года №237 – ФЗ «О государственной кадастровой оценке» 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года №237 – ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации, или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (пункт 7 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года №237 – ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

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 очередные 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. Данное постановление вступило в силу 20 октября 2020 года.

Из материалов дела следует, что ООО «Орникс» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 56:44:0345001:8, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г.Оренбург, пл.1 Мая, 1Б, категория земель: земли населенных пунктов.

Право собственности ООО «Орникс» зарегистрировано в установленном законом порядке в ЕГРН.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости оспариваемая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 56:44:0345001:8 в размере 5 360 514,26 рубля определена по состоянию на 01 января 2016 года.

Оспариваемая административным истцом кадастровая стоимость на день рассмотрения дела в суде является архивной.

Согласно пункту 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» в соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона «Об оценочной деятельности» при изменении кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются.

Требование о пересмотре кадастровой стоимости, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если на дату обращения в Комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством (абзац пятый статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности»).

01.12.2020 года в ЕГРН внесены сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 56:44:0345001:8 по состоянию на 01.01.2020 года. Вместе с тем, ранее действовавшая кадастровая стоимость использовалась для расчета земельного налога, а в соответствии с ч. 7 ст. 78 Налогового кодекса РФ административный истец имеет право на перерасчет налоговых обязательств за три предшествующих года, а потому право административного истца на пересмотр архивной кадастровой стоимости сохраняется.

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 утверждении кадастровой стоимости 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 подтверждение доводов к административному исковому заявлению приложен отчет №07-07/21, выполненный оценщиком Ротовой О.В., которым рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 56:44:0345001:8 по состоянию на 01 января 2016 года определена в размере 2 037 000 рублей.

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

Представленный административным истцом отчет никем не оспорен. Доказательств, опровергающих выводы, сделанные в отчетах, административными ответчиками и заинтересованными лицами не представлены. С их стороны 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, содержит 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 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 КАС РФ, суд соглашается с изложенными в нем выводами.

Существенное завышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной стоимостью влечет для административного истца увеличение размера налоговых обязательств, что нарушает его права.

Согласно пункту 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» при проведении государственной кадастровой оценки датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость.

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 Российской Федерации «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 ООО «Орникс» обратилось в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости 05 октября 2021 года, датой подачи заявления следует считать 05 октября 2021 года.

В силу пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) 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.

3

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

РЕШИЛ:

административное исковое заявление ООО «Орникс» об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 56:44:0345001:8, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, пл.1 Мая, 1Б, категория земель: земли населенных пунктов, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2016 года в размере 2 037 000 рублей до внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления считать 05 октября 2021 года.

Решение может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Оренбургский областной суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения.

Судья


Р.Р. Кучаев

Мотивированное решение составлено 23 ноября 2021 года.

Судья


Р.Р.Кучаев

