

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

11 октября 2023 года

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:  
председательствующего судьи  
при секретаре судебного заседания  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело (УИД 23OS0000-01-2023-000620-32) по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «АЛЬФА-СТРОЙ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества и об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере, равном рыночной,

Лободенко К.В.,  
Алексаян Л.С.,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФА-СТРОЙ» (далее – ООО «АЛЬФА-СТРОЙ») обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором оспаривает результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 23:47:0109008:138, площадью 6 655 +/- 25 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Кирилловка, район ж/д петли.

Просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2022 года в размере его рыночной стоимости – 30 946 000 руб.

Административный истец мотивирует свои требования тем, что является арендатором земельного участка и вносит арендные платежи, рассчитываемые из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Поскольку оспариваемая кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, это приводит к необоснованному увеличению арендных платежей.

Так, согласно данным отчета об оценке рыночной стоимости № О-5-1/2023 от 29 мая 2023 года, выполненного ООО «ТЕЗАУРУС», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:47:0109008:138 определена по состоянию на 01 января 2022 года в размере 30 946 000 руб.

Вместе с тем, на основании сведений филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0109008:138 по состоянию на 01 января 2022 года определена в размере 38 110 123,7 руб.

Административный истец является арендатором земельного участка и считает, что результаты государственной кадастровой оценки его стоимости являются неверными и нарушают его права.

В возражениях на административное исковое заявление представитель ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по доверенности Савицкая Н.С. указала, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, с использованием достоверных сведений об объектах недвижимости по состоянию на дату оценки.

В отзыве на административное исковое заявление представитель департамента имущественных отношений Краснодарского края по доверенности Погосян Ю.А. указал, что кадастровая стоимость земельного участка установлена на основании и в полном соответствии с действующими нормами, регулирующими порядок проведения государственной кадастровой оценки земель. Уменьшение кадастровой стоимости земельного участка приведет к уменьшению арендных платежей, которые в данном случае отнесены к источникам доходов бюджета. Просил вынести законное и обоснованное решение.

В отзыве на административное исковое заявление представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по доверенности Юртаева С.А. указала, что Управление не выражает какой-либо правовой заинтересованности и возражений относительно предмета судебного разбирательства, просила рассмотреть административное дело в отсутствие представителя Управления.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения административного дела извещены надлежащим образом.

От представителя административного истца по доверенности Крапива Р.А. поступило ходатайство, в котором он просил рассмотреть административное дело в его отсутствие, а также просил установить кадастровую стоимость в размере рыночной, определенной по результатам экспертизы.

В соответствии с частью 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной.

При таких обстоятельствах, учитывая, что судом явка лиц, участвующих в деле, не признана обязательной, с учетом положений части 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав представленные доказательства и материалы дела, суд приходит к выводу об удовлетворении административного иска по следующим основаниям.

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регулируется в настоящее время Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее

12/5

- Федеральный закон N 135-ФЗ) и Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон N 237-ФЗ) с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 31 июля 2020 г. N 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в редакции Федерального закона от 19.12.2022 года № 546-ФЗ (далее - Федеральный закон N 269-ФЗ).

Как следует из части 1 статьи 24 Федерального закона N 237-ФЗ (в редакции Федерального закона от 19.12.2022 года № 546-ФЗ), к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период применения данного закона с 1 января 2017 года до 1 января 2026 года (далее - переходный период).

В течение переходного периода государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом N 237-ФЗ или Федеральным законом N 135-ФЗ с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами (ч. 2 ст. 24 Федерального закона N 237-ФЗ).

Частью 3 статьи 24 Федерального закона N 237-ФЗ предусмотрено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с этим законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Следовательно, если государственная кадастровая оценка проведена после принятия указанного решения в соответствии с положениями Федерального закона N 237-ФЗ, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости осуществляется по правилам статьи 22 Федерального закона N 237-ФЗ.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 3 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 2 статьи 3 названного Федерального закона кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В силу пунктов 1, 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности проводится государственная кадастровая оценка земель. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации установлен Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 08 апреля 2000 года.

В соответствии с частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском о признании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском о признании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Согласно части 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Как указано в абзаце 1 пункта 6 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», с заявлением, административным иском о признании (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, ООО «АЛЬФА-СТРОЙ» является собственником объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 23:47:0109008:138, площадью 6 655

16

+/- 25 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Кирилловка, район ж/д пегли, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 13 января 2023 года № КУВИ-999/2023-031417.

Согласно данным филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю по состоянию на 01 января 2022 года кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:47:0109008:138 – 38 110 123,7 руб., что подтверждается выпиской из ЕГРН от 13 июля 2023 года № КУВИ-001/2023-161537179.

В соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 26 сентября 2022 года № 2449 по состоянию на 01 января 2022 года утверждена кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0109008:138, данная кадастровая стоимость земельного участка, установленная для целей, определенных законодательством Российской Федерации, применяется с 01 января 2023 года

В соответствии со статьей 11 Закона об оценочной деятельности, отчет об оценке объекта недвижимости не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете должны содержаться все сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.п. 20, 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», оценивая предоставленный в материалы административного дела отчет об оценке как доказательство, в целях устранения каких-либо сомнений относительно обоснованности суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении.

В соответствии со статьей 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в случае возникновения в ходе рассмотрения административного дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу, которая может быть поручена экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Разрешение вопроса о размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, является одним из юридически значимых для данного дела, требует специальных познаний в области оценочной деятельности.

Определением Краснодарского краевого суда от 08 августа 2023 года по делу назначена судебная оценочная экспертиза для установления соответствия отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также для определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, производство которого поручено эксперту экспертного учреждения АНО «Краснодарский центр судебных экспертиз» Маркову М.В.

10/6

Согласно экспертному заключению от 30 августа 2023 года № АК-046/23, подготовленному экспертом АНО «Краснодарский центр судебных экспертиз» Марковым М.В., отчет об оценке, представленный административным истцом, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, оценщиком не допущено нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта оценки, не допускались иные нарушения, правильно определены факторы, влияющие на стоимость спорного объекта недвижимости, информация, использованная оценщиком, является достоверной, достаточной, проверяемой, в связи с чем, рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0109008:138, установленная ООО «ТЕЗАУРУС» по состоянию на 01 января 2022 года в размере 30 946 000 руб., является достоверной.

Суд, проанализировав заключение судебной экспертизы, установил, что экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость спорного объекта недвижимого имущества, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки. Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования, приведены выводы, на основании этого исследования даны ответы на поставленные перед экспертом вопросы. У суда нет оснований сомневаться в компетенции эксперта проводившего данную экспертизу. Информация, использованная экспертом при проведении оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, удовлетворяет требованиям закона.

Определение о возобновлении производства по делу, содержащее сведения о возвращении административного дела в Краснодарский краевой суд с заключением эксперта, получено своевременно всеми лицами, участвующими в деле. При должной степени заботливости и осмотрительности их добросовестное поведение предполагало принятие всех разумных мер для ознакомления с материалами делами, в том числе, с судебной оценочной экспертизой.

Вместе с тем, в ходе судебного разбирательства выводы экспертного заключения не опровергнуты, доказательств его недостоверности не представлено.

Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном

2

законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Каких-либо доказательств, которые опровергли бы установленную в судебном порядке рыночную стоимость, лицами, участвующими в деле, представлено не было, в связи с чем, суд не находит оснований ставить под сомнение содержание и выводы заключения судебной экспертизы от 30 августа 2023 года № АК-046/23, выполненного экспертом АНО «Краснодарский центр судебных экспертиз» Марковым М.В., а также отчета об оценке рыночной стоимости № О-5-1/2023 от 29 мая 2023 года, выполненного ООО «ТЕЗАУРУС».

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что определенная в отчете об оценке рыночной стоимости № О-5-1/2023 от 29 мая 2023 года, выполненного ООО «ТЕЗАУРУС», и заключении судебной оценочной экспертизы рыночная стоимость объекта недвижимого имущества является достоверной.

Суд считает, что административным истцом доказан факт несоответствия кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости его рыночной стоимости, кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что затрагивает права и обязанности административного истца, как арендатора данного объекта недвижимости.

Установление судом рыночной стоимости объекта недвижимости является основанием для органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно части 5 статьи 13 Федерального закона N 237-ФЗ (в редакции Федерального закона № 269-ФЗ) в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки. Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (ч. 1 ст. 14 названного Закона).

В силу пункта 1.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226, датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, считается дата обращения в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, если имело место обращение этого лица в комиссию.

Административный истец обратился в Краснодарский краевой суд с административным иском о установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере, равном рыночной стоимости, 14 июля 2023 года.

8

В соответствии с частью 1 статьи 18 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня вступления в силу акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

При таких обстоятельствах, с учетом совокупности представленных по делу доказательств, заключения эксперта, суд приходит к выводу об удовлетворении административных исковых требований ООО «АЛЬФА-СТРОЙ» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном рыночной стоимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 247-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «АЛЬФА-СТРОЙ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества удовлетворить.

Установить в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:47:0109008:138 кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной по состоянию на 01 января 2022 года в размере 30 946 000 (тридцать миллионов девятьсот сорок шесть тысяч) рублей.

Датой подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0109008:138 считать 14 июля 2023 года.

Решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0109008:138.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Краснодарский краевой суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Мотивированное решение суда составлено 13 октября 2023 года.

Судья Краснодарского краевого суда

 К.В. Лободенко

