

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

17 мая 2021 года

город Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:
Председательствующей судьи
при секретаре
судебного заседания

Цехомской Е.В.

Ли И.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «МЦЗ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равной его рыночной стоимости,

установил:

ООО «МЦЗ» обратилось в Краснодарский краевой суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209, площадью 588 587 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовской район в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 г. в размере 14 715 000 рублей, определенной на основании отчета об оценке 07 декабря 2020 года №О-353/2020, выполненного ООО «ТЕЗАУРУС».

Административный истец полагает, что результаты кадастровой оценки нарушают его права и затрагивают законные интересы, поскольку кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что приводит к необоснованно завышенным размерам налога на землю.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились, уведомлены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания посредством направления определения о возобновлении производства по административному делу по электронной почте, в том числе с учетом положений частей 8-9 статьи 96 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (путем размещения информации на официальном интернет сайте Краснодарского краевого суда).

Представитель административного истца Макаров В.В., действующий на основании доверенности, направил ходатайство об уточнении исковых требований и признании результатов судебной экспертизы, просил о рассмотрении административного дела в его отсутствие.

Представитель административного ответчика - департамента имущественных отношений Краснодарского края (далее - Департамент) Лаврентьева И.А., действующая на основании доверенности, направила в суд

отзыв на административное исковое заявление, в котором просит вынести законное и обоснованное решение, указывая, что кадастровая стоимость спорного объекта определена в строгом соответствии с законодательством, регулирующим указанную деятельность.

Представитель административного ответчика - Управления Росреестра по Краснодарскому краю, действующая на основании доверенности Ржевская Е.М. направила в суд отзыв на административное исковое заявление, согласно которому Управление не выражает какой-либо правовой заинтересованности и возражений относительно предмета судебного разбирательства. Также в данном отзыве содержится просьба о рассмотрении административного дела в ее отсутствие.

Представитель заинтересованного лица Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю Рудь М.В., действующая на основании доверенности, направила отзыв на административное исковое заявление, согласно которому представитель просит суд принять решение на свое усмотрение. Также в данном отзыве содержится просьба о рассмотрении административного дела в ее отсутствие.

Иные лица, участвующие в деле, об уважительности причин неявки суду не сообщили, о рассмотрении дела в их отсутствие либо отложении слушания дела не просили.

При таких обстоятельствах, учитывая, что судом явка лиц, участвующих в деле, не признана обязательной, с учетом положений части 2 статьи 150 и части 4 статьи 247 КАС РФ, суд полагает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении административных исковых требований с учетом их уточнений по следующим основаниям.

В соответствии с пунктами 1 и 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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 ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно пунктам 2 и 3 статьи 66 ЗК РФ 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.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 3 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ) кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки

объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Часть 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства РФ гласит, что юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Как указано в абзаце 1 пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», с заявлением, административным исковым заявлением 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 Налогового кодекса РФ).

Как следует из материалов дела ООО «МЦЗ» принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 23:20:1005001:1209, площадью 588 587 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Мостовской район.

Данное обстоятельство подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах от 17 ноября 2020 г., представленной в материалы дела.

В результате проведенной государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость определена уполномоченным органом земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209 по состоянию на 01 января 2019 года в размере 54 167 661,61 рубль.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществлялось в соответствии с требованиями Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ, результаты государственной кадастровой оценки были утверждены приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 4.10.2019 года № 2093 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков их состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Краснодарского края». Приказом уполномоченного органа от 17 июня 2020 года № 1045 «О внесении изменений в приказы департамента имущественных

отношений Краснодарского края от 4.10.2019 г. № 2092, № 2093 внесена величина кадастровой стоимости в сведения ЕГРН 9.07.2020 года.

При изложенных выше обстоятельствах ООО «МЦЗ» наделено правом на оспаривание кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209, в том числе, в судебном порядке. Указанное обстоятельство никем из лиц, участвующих в деле, в ходе судебного разбирательства не оспаривалось.

Суд, рассматривая вопрос о дате определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, исходит из того, что лица, участвующие в деле, не оспаривали это обстоятельство, не представили суду доказательств, наличия иной даты определения кадастровой стоимости. В связи с чем, суд считает 01 января 2019 г. для объекта недвижимости с кадастровым номером 23:20:1005001:1209 верной датой определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, что также подтверждается Выпиской из ЕГРН, выданными филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю 08 декабря 2020 г.

Согласно данным отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества от 07 декабря 2020 года №О-353/2020, подготовленного ООО «ТЕЗАУРУС», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209 по состоянию на 01 января 2019 г. составляет - 14 715 000 рублей.

Согласно статье 77 Кодекса административного судопроизводства РФ, 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.

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.

Учитывая, что указанный отчет об оценке получен во вне судебном порядке, по заказу административного истца на платной основе, эксперт не предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 УК РФ, а между результатами определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и выводами отчета об оценке, представленного административным истцом, имелось существенное расхождение в размере стоимости объекта, определением суда от 29 января 2021 г. по делу назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

Согласно выводам заключения судебной оценочной экспертизы № ЭЗ 98/3 от 13 апреля 2021 г., выполненного ООО «НЕЭ Эксперт» - рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209,

площадью 588 587 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовской район, по состоянию на 01.01.2019 г., составляет 39 185 000 рублей.

Заключение судебной экспертизы соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также не противоречит положениям Федерального закона от 03 июля 2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Федеральным стандартам оценки. Ошибки при производстве арифметических расчетов не выявлены, достоверность данных расчетов лицами, участвующими в деле, не оспаривается.

Суд, исследовав заключение судебной оценочной экспертизы, оценив ее по правилам, установленным статьей 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, пришел к выводу, что оснований сомневаться в объективности выводов эксперта не имеется.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса РФ.

Заключение экспертизы состоит из вводной и исследовательской части, включая выводы по поставленному на разрешение эксперта вопросу. В нем содержится вся необходимая информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

В заключении судебной экспертизы содержится подробное описание проведенного исследования и итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта, на дату определения оспариваемой истцом кадастровой стоимости. Заключение содержит мотивированное описание процедуры и результатов проведенного исследования. Определение рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода методом сравнения продаж является корректным.

Эксперт при оценке объекта недвижимости обоснованно применил только один возможный сравнительный подход, так как оно наиболее полно и точно отражает действительную рыночную стоимость объекта экспертизы.

Отказ эксперта от применения доходного и затратного подходов соответствует положениям приказа Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», где определены общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности (пункт 1).

Эксперт верно определил сегменты рынка, исходя из вида разрешенного использования и фактического использования земельного участка, подобранные экспертом аналоги расположены в одном с объектом оценки населенном пункте, отвечают требованиям пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №1)».

При подборе объектов-аналогов оценщик правильно руководствовался пунктом 10 вышеупомянутого ФСО №1, в силу которого объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается «объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Экспертом был проанализирован и исследован рынок сопоставимых объектов-аналогов. Отобрано три объекта для сравнения, из которых признано сопоставимыми три объекта исследования, которые и использовались при расчете.

При определении окончательной рыночной оценки, эксперт надлежащим образом использовал факторы, которые наиболее полно описывают отличия и сходные признаки всех исследуемых объектов, с последовательным проведением корректировок. Так, им были применены корректировки на торг, корректировки на район места расположения объекта, масштаб и другие, размер которых был подробно разъяснен в тексте заключения.

В заключении эксперта представлена вся необходимая информация, идентифицирующая количественные и качественные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов, анализ рынка земельных участков, в том числе сегменты рынка земельного участка, к которому относится объект оценки, а также имеется достаточная информация о факторах, имеющих наибольшее влияние на рыночную стоимость.

Судом не установлена необоснованность указанного заключения судебной экспертизы либо противоречия в выводах эксперта.

Экспертом при производстве судебной экспертизы, при расчете стоимости объекта недвижимости правильно произведена его оценка по состоянию на 01 января 2019 г.

Принимая во внимание, положения, закрепленные в главе 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2017 года № 57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов», суд исходит из того, что определение о возобновлении производства по делу, содержащее сведения о возвращении административного дела в Краснодарский краевой суд с заключением эксперта и указанием установленной экспертом кадастровой стоимости спорного объекта недвижимого имущества, 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 экспертизой.

В ходе судебного разбирательства ни административными ответчиками, ни заинтересованным лицом по административному делу, выводы вышеназванного экспертного заключения не опровергнуты, доказательств его порочности не представлено, сведений о несогласии с его содержанием либо с размером определенной рыночной стоимостью земельного участка материалы

дела не содержат. Административный истец согласился с выводами судебной экспертизы. Иные участвующие в деле лица о назначении и проведении повторной судебной оценочной экспертизы не просили.

В связи с чем, суд считает заключение судебной оценочной экспертизы, объективным и полным, а выводы - обоснованными и последовательными, установленный судебным экспертом размер рыночной стоимости земельного участка является достоверным.

Таким образом, 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 собственника данного объекта недвижимости, в связи с чем, административный иск подлежит удовлетворению в части установления кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, установленной согласно выводам судебной оценочной экспертизы.

Установление судом рыночной стоимости объекта недвижимости является основанием для внесения органом кадастрового учета указанной стоимости в качестве кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Датой обращения административного истца в суд с административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости является 12 декабря 2020 года. Сведений об обращении административного истца в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости материалы дела не содержат. В связи с чем, датой подачи заявления следует считать 12 декабря 2020 года.

Таким образом, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 23:20:1005001:1209 следует установить кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 г.

Руководствуясь статьями 175-180, 245-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административный иск ООО «МЦЗ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равной его рыночной стоимости - удовлетворить.

Установить в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209, площадью 588 587 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовской район, кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной по состоянию на 01 января 2019 г. в размере 39 185 000 (тридцать девять миллионов сто восемьдесят пять тысяч) рублей.

Датой подачи заявления о кадастровой стоимости земельного участка с

кадастровым номером 23:20:1005001:1209 считать 12 декабря 2020 года.

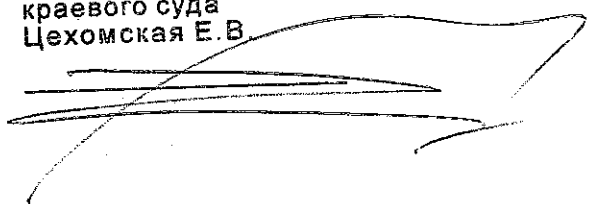
Решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209.

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 изготовлено 31 мая 2021 года.

Судья:

КОПИЯ ВЕРНА
Судья Краснодарского
краевого суда
Цехомская Е.В.



к делу № 3а-625/2021

Краснодарский краевой суд
350063, г.Краснодар, ул.Красная, 10, тел.: (861) 212-00-67, (861) 212-00-68,
факс (861)268-56-93
сайт: <http://www.lgsk@kubansud.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

17 мая 2021 г.

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:
председательствующего судьи
при секретаре судебного заседания

Цехомской Е.В.,
Ли И.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании ходатайство директора ООО «НЭО Эксперт» о возмещение судебных расходов за проведение экспертизы по административному делу по административному исковому заявлению ООО «МЦЗ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка и об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «МЦЗ» обратилось в Краснодарский краевой суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209, площадью 588 587 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовской район в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 г. в размере 14 715 000 рублей, определенной на основании отчета об оценке 07 декабря 2020 года №О-353/2020, выполненного ООО «ТЕЗАУРУС».

Административный истец полагает, что результаты кадастровой оценки нарушают его права и затрагивают законные интересы, поскольку кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что приводит к необоснованно завышенным размерам налога на землю.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, не явились, уведомлены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе с учетом положений частей 8-9 статьи 96 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (путем размещения информации на официальном интернет сайте Краснодарского краевого суда).

Учитывая, что судом явка лиц, участвующих в деле, не признана обязательной, с учетом положений части 2 статьи 150 и части 4 статьи 247

КАС РФ, суд полагает возможным рассмотреть ходатайство директора ООО «НЭО Эксперт» в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, ходатайство директора ООО «НЭО Эксперт», оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Определением суда от 29 января 2021 г. была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «НЭО Эксперт». Перед экспертом поставлен вопрос об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:20:1005001:1209, площадью 588 587 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовской район, в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2019 года.

Пунктом 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, отнесены суммы, подлежащие выплате экспертам.

В соответствии с частью 3 статьи 108 названного кодекса эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения экспертам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами.

Судебная экспертиза проведена, заключение эксперта представлено Краснодарскому краевому суду и было исследовано и оценено в совокупности с другими доказательствами при разрешении дела по существу.

Стоимость проведения экспертного исследования составила 70 000 рублей.

Оплата денежной суммы в размере 70 000 рублей ООО «МЦЗ» до настоящего времени не произведена.

Директором ООО «НЭО Эксперт» в суд подано ходатайство о взыскании с ООО «МЦЗ» расходов по проведению судебной экспертизы, в размере 70 000 рублей.

В соответствии с п.31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» при удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Вместе с тем в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной

стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

Учитывая, что судебная экспертиза проведена с целью правильного рассмотрения и разрешения административного дела, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости определённую по состоянию на дату его кадастровой оценки, а возложенная на административного истца обязанность по оплате расходов на ее проведение не исполнена своевременно, в пользу ООО «НЭО Эксперт» следует взыскать с ООО «МЦЗ» подлежащую выплате эксперту денежную сумму в размере 70 000 рублей.

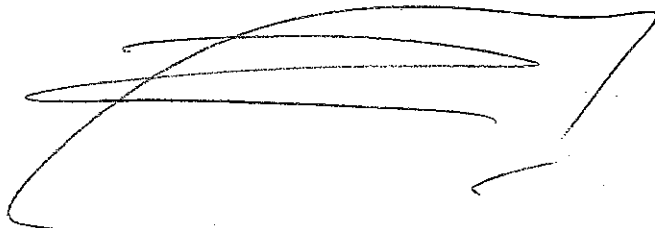
Руководствуясь статьями 103, 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Взыскать с ООО «МЦЗ» в пользу общества с ограниченной ответственностью «НЭО Эксперт» оплату за проведение судебной оценочной экспертизы в размере 70 000 (семдесят тысяч) рублей.

Определение суда может быть обжаловано через Краснодарский краевой суд в Третий апелляционный суд общей юрисдикции г. Сочи Краснодарского края в течение 15 дней.

Судья



Е.В. Цехомская