

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

3 июня 2021 года

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:
председательствующего судьи
секретаря судебного заседания

Зенина В.А.,
Терешиной Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению представителя Ган Натальи Александровны – Макарова Владимира Владимировича, действующего по доверенности, к департаменту имущественных отношений Краснодарского края, ГБУ Краснодарского края «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ», управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю, администрации МО Темрюкский район, администрации Голубицкого сельского поселения Темрюкского района об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

У С Т А Н О В И Л:

Представитель Ган Н.А. – Макаров В.В. обратился в суд с иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, ул. Курортная, 59, площадью 10 207 кв.м., равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2020 в размере 8 533 052 рублей; установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, прилегающего к земельному участку по ул. Курортная, 59, площадью 5945 кв.м., равной его рыночной стоимости в размере 5 760 705 рублей.

В обоснование заявленных требований представитель Ган Н.А. – Макаров В.В. сообщил, что земельный участок с кадастровым номером 23:30:0401001:140 находится в собственности, а земельный участок с кадастровым номером 23:30:0401001:141 находится в аренде у Ган Н.А. Согласно договора аренды земельного участка от 27.07.2016 № 3000007394 размер арендной платы исчисляется исходя из его кадастровой стоимости. По отчету об оценке О-32/2021 от 10 февраля 2021 года, подготовленным ООО «ТЕЗАУРУС» рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, ул. Курортная, 59, площадью 10 207 кв.м. по состоянию на 01.01.2020 составляет 8 533 052

рублей, земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141, расположенного по адресу: край Краснодарский, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, прилегающего к земельному участку по ул. Курортная, 59, площадью 5945 кв.м. по состоянию на 01.01.2020 составляет 5 760 705 рублей. Однако, согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140 по состоянию на 01.01.2020 составляет 22 610 852,61 рублей, земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141 по состоянию на 01.01.2020 составляет 15 500 695,75 рублей. Административный истец считает, что результаты государственной кадастровой оценки стоимости вышеуказанных объектов недвижимости являются неверными и нарушают его права.

В отзыве на административное исковое заявление представитель департамента имущественных отношений Краснодарского края по доверенности Лаврентьева И.А. указывает, что нарушений действующего законодательства, регулирующего основания и порядок проведения государственной кадастровой оценки земель при проведении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, в состав которых также входят спорные земельные участки, допущено не было. Просит вынести законное и обоснованное решение.

Представитель управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по доверенности Юртаева С.А. представила отзыв на административное исковое заявление, в котором указано на отсутствие какой-либо правовой заинтересованности и возражений относительно предмета судебного разбирательства.

Представитель АМО Темрюкский район по доверенности Пивень А.И. представил отзыв на административное исковое заявление, в котором просит отказать в удовлетворении административного иска и указал, что уменьшение кадастровой стоимости земельного участка приведет к уменьшению налоговых платежей, которые в данном случае отнесены к источникам дохода бюджета, что в свою очередь повлияет на наполняемость бюджета.

Представитель ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Краснодарскому краю по доверенности Рудь М.В. представила отзыв на исковое заявление, в котором оставила на усмотрения суда требования об удовлетворении искового заявления.

В судебном заседании представитель Ган Н.А. – Макаров В.В. АО «Тандер» заявленные требования поддержал и просил их удовлетворить.

Другие лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте слушания дела, о причинах неявки суду не сообщили, ходатайства об отложении судебного заседания в суд не поступили в связи с чем, и с учетом требований ч. 8,9 ст. 96 КАС РФ, дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц.

Согласно ч. 8 ст. 96 КАС РФ, административные истцы - органы государственной власти, иные государственные органы, органы местного

самоуправления, иные органы и организации, наделенные отдельными государственными или иными публичными полномочиями, могут извещаться судом о времени и месте судебного заседания (предварительного судебного заседания) лишь посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в указанный в части 7 настоящей статьи срок. Указанные лица, а также получившие первое судебное извещение по рассматриваемому административному делу иные лица, участвующие в деле, обладающие государственными или иными публичными полномочиями, самостоятельно предпринимают меры по получению дальнейшей информации о движении административного дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Лица, указанные в части 8 настоящей статьи, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия ими мер по получению информации о движении административного дела, если суд располагает сведениями о том, что данные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе, за исключением случаев, когда меры по получению информации не могли быть приняты ими в силу чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (ч. 9 ст. 96 КАС РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 247 КАС РФ 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.

Судья Краснодарского краевого суда, выслушав лиц, участвующих в деле, допросив эксперта, изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в деле доказательства, приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, административный истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, ул. Курортная, 59, площадью 10 207 кв.м., а также арендатором земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, прилегающий к земельному участку по ул. Курортная, 59, площадью 5945 кв.м. (л.д. 6-19). Согласно договору аренды земельного участка от 27.07.2016 № 3000007394 размер арендной платы земельного участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (л.д. 20-24).

В силу абз. 6 п. 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", арендатор недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с административным иском об определении кадастровой стоимости, соответствующей рыночной, в случаях,

когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В результате проведенной государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140 по состоянию на 01.01.2020 составляет 22610852,61 рублей, земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141 по состоянию на 01.01.2020 составляет 15500695,75 рублей..

Согласно данным отчета об оценке № О-32/2021 от 10 февраля 2021 года, подготовленным ООО «ТЕЗАУРУС» рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140, по состоянию на 01.01.2020 составляет 8 533 052 рублей, земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141, по состоянию на 01.01.2020 составляет 5 760705 рублей.

Учитывая, что между результатами определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и выводами отчета об оценке, представленного административным истцом, имелись существенные различия, определением суда от 10 марта 2021 года по делу назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 24-229/2021, выполненным ООО «Альфа Эксперт», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140, по состоянию на 01.01.2020 составляет 16 440 000 рублей, земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141, по состоянию на 01.01.2020 составляет 11 460 000 рублей.

Заключение судебной экспертизы соответствует требованиям Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», не противоречит положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки. В ходе судебного разбирательства представителями ответчиков и заинтересованных лиц выводы эксперта не опровергнуты. Ошибки при производстве арифметических расчетов не выявлено, достоверность данных расчетов лицами, участвующими в деле, также не оспаривается.

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

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда также не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса РФ, экспертное заключение содержит расписку эксперта о том, что он предупрежден об уголовной ответственности по указанной статье Уголовного кодекса РФ. Эксперт имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

Само заключение судебной экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования и с учетом этого исследования дан ответ на поставленные вопросы.

При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Экспертное заключение составлено в соответствии с требованиями действующего законодательства, предъявляемыми к отчету об оценке объекта недвижимости. Экспертиза рыночной стоимости объектов недвижимости проведена на основании материалов дела.

При оценке спорных объектов недвижимости был применен сравнительный подход. Экспертом приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку полученных результатов.

Суд считает заключение судебной оценочной экспертизы, объективным и полным, а выводы – обоснованными и последовательными, установленный судебным экспертом размер рыночной стоимости объектов недвижимости является достоверным. Обоснованных возражений на заключение эксперта суду не представлено.

В связи с чем, суд приходит к выводу, что административным истцом доказан факт несоответствия кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости их рыночной стоимости, кадастровая стоимость превышает рыночную, что затрагивает права и обязанности административного истца.

Согласно п. 1 ст. 387 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), земельный налог устанавливается указанным Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с данным Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В силу с пункта 1 статьи 389 НК РФ объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования на территории которого введен налог.

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 названного Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено данным пунктом (п. 1 ст. 388 НК РФ).

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей (п. 1 ст. 391 НК РФ).

Согласно статье 1 Закона Краснодарского края от 4 апреля 2016 года № 3368-КЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Краснодарского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения», установить единую дату начала применения на территории Краснодарского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 1 января 2017 года.

Из содержания положений статьи 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следует, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьёй 24.19 Федерального закона.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (часть 11 статьи 24.18, абзац 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ч. 1 ст. 248 КАС РФ).

Административный истец обратился с настоящим иском в суд 24 февраля 2021 года, в связи с чем, датой подачи заявления следует считать 24 февраля 2021 года.

Рассматривая вопрос о дате определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости, суд 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 1 января 2020 года верной датой определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, что также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта (л.д. 25-26).

При таких обстоятельствах административный иск представителя Ган Натальи Александровны – Макарова Владимира Владимировича подлежит удовлетворению в соответствии с выводами судебной оценочной экспертизы.

На основании положений статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не

ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление представителя Ган Натальи Александровны – Макарова Владимира Владимировича удовлетворить в части.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, ул. Курортная, 59, в размере его рыночной стоимости равной 16 440 000 рублей по состоянию на 1 января 2020 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, с/о Голубицкий, ст-ца Голубицкая, прилегающего к земельному участку по ул. Курортная, 59, в размере его рыночной стоимости равной 11 460 000 рублей по состоянию на 1 января 2020 года.

Датой подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:140 и земельного участка с кадастровым номером 23:30:0401001:141 считать 24 февраля 2021 года.

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

Судья
Краснодарского краевого суда

