

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Санкт-Петербург

04 февраля 2020 года

Ленинградский областной суд в составе:

Председательствующего
при секретаре

Рябина К.В.,
Ропотовой В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

установил

[REDACTED] обратился в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0259004:[REDACTED], 47:23:0259004:[REDACTED], 47:23:0259004:[REDACTED], расположенных в Гатчинском районе Ленинградской области, в размере равном их рыночной стоимости в размере, соответственно, 2081000 рублей, 150000 рублей, 188000 рублей, указав, что является собственником вышеуказанных земельных участков. Установленная в размере, соответственно, 7059713,61 рублей, 32983535,20 рублей и 8244956 рублей кадастровая стоимость данных земельных участков значительно превышает их рыночную стоимость и нарушает права административного истца как плательщика земельного налога.

В письменном отзыве административного ответчика Правительства Ленинградской области обращено внимание на то, что указанная в представленном административным истцом отчете рыночная стоимость земельных участков существенно занижена, оценщиком при оценке объектов недвижимости допущены нарушения ФСО.

В письменном отзыве административного ответчика Управления Росреестра по Ленинградской области указано, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами 47:23:0259004:[REDACTED], 47:23:0259004:[REDACTED], 47:23:0259004:[REDACTED] не вошли в перечень объектов оценки и не прошли пообъектную оценку, кадастровая стоимость которого утверждена Постановлением № 356. Рыночная стоимость данных объектов недвижимости установлена с использованием удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков. Самостоятельных возражений по существу заявленных требований не имеется.

В письменном отзыве заинтересованного лица администрации Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области указано о том, что Администрация не возражает против удовлетворения требований административного истца по результатам проведенной экспертизы.

В судебное заседание представители административных ответчиков Управление Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «ФКП Росреестра», заинтересованного лица администрации Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени судебного заседания, не явились, в связи с чем, суд определил рассмотреть дело в их отсутствие.

Присутствующий в судебном заседании представитель административного истца [redacted] поддержал доводы, изложенные в административном исковом заявлении. Просил удовлетворить заявленные требования и установить рыночную стоимость в размере согласно заключению эксперта.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области [redacted] сообщила, что Правительство Ленинградской области является ненадлежащим ответчиком, считает возможным установить кадастровую стоимость земельных участков на основании проведенной экспертизы.

Выслушав объяснения представителей административного истца и административного ответчика, исследовав материалы дела и оценив собранные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктами 1, 2 и 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным, и одной из форм платы за использование земли является земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость). Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Абзацем первым пункта 2 и пунктом 3 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 данной статьи. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) за юридическими лицами закреплено право на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть

определена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 24.19 Закона об оценочной деятельности датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений о вновь учтённом объекте недвижимости, ранее учтённом объекте недвижимости в случае изменения его количественных и (или) качественных характеристик, повлёкших за собой необходимость определения кадастровой стоимости, является дата внесения таких сведений об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Как указано в ст.24.20 Закона об оценочной деятельности, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего 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. Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Судом установлено, что согласно представленным выпискам из Единого государственного реестра недвижимости 19.12.2018 за [redacted] зарегистрировано право собственности на земельные участки, расположенные в Гатчинском районе Ленинградской области:

- с кадастровым номером 47:23:0259004:[redacted] площадью [redacted] кв.метров,
- с кадастровым номером 47:23:0259004:[redacted] площадью [redacted] кв.метров,
- с кадастровым номером 47:23:0259004:[redacted] площадью [redacted] кв.метров (т.1 л.д.202-213).

Из выписок из ЕГРН от 02.10.2019 следует, что кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков по состоянию на дату утверждения кадастровой стоимости и дату внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости (20 декабря 2018 года) составляет, соответственно, 7059713,61 рублей, 32983535,20 рублей, 8244956 рублей (т.1 л.д.199-201).

Из представленных административным истцом в суд отчетов об оценке от 27.08.2019 №№ 27-08-2019/32/К, 27-08-2019/33/К и 27-08-2019/31/К следует, что по состоянию на 20.12.2018 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:23:0259004:[redacted] составляет 2081000 рублей, с кадастровым номером 47:23:0259004:[redacted] – 150000 рублей, с кадастровым номером 47:23:0259004:[redacted] – 188000 рублей (т.1 л.д.25-193).

В связи с наличием замечаний Правительства Ленинградской области относительно обоснованности представленных административным истцом отчетов, существенного расхождения между кадастровой стоимостью объекта недвижимости и указанной в отчетах рыночной стоимости, определением суда от 10.12.2019 г. по делу назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению эксперта № 0012.Э.20 от 17.01.2020 года рыночная стоимость по состоянию на 20 декабря 2018 года составляет:

- земельного участка с кадастровым номером № 47:23:0259004: [redacted] - 1480000 рублей,
- земельного участка с кадастровым номером № 47:23:0259004: [redacted] - 3610000 рублей,
- земельного участка с кадастровым номером № 47:23:0259004: [redacted] - 2210000 рублей (т.2 л.д.73-164).

Оценивая заключение судебного эксперта № 0012.Э.20 от 17.01.2020 года, суд отмечает следующее.

В силу ст.59 КАС РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со ст. 84 КАС РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы. Эксперт, проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ, обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности, что подтверждено соответствующими документами.

Заключение эксперта № 0012.Э.20 от 17.01.2020 года мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Заключение эксперта соответствует требованиям, предусмотренным законодательством об оценочной деятельности, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности. Представитель административного истца указал о согласии с установлением стоимости земельных участков на основании результатов данной экспертизы.

Руководствуясь ст.82 КАС РФ и положениями Закона об оценочной деятельности, суд признает заключение эксперта № 0012.Э.20 от 17.01.2020 года надлежащим доказательством, подтверждающим с достоверностью размер рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на 20.12.2018 г.

С учетом изложенного требования административного искового заявления об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере равном рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

185

Руководствуясь ст.ст. 175-177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

решил:

административное исковое заявление [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:23:0259004:[REDACTED], расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, в размере его рыночной стоимости, равной 1480000 (один миллион четыреста восемьдесят тысяч) рублей по состоянию на 20 декабря 2018 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:23:0259004:[REDACTED] расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, в размере его рыночной стоимости, равной 3610000 (три миллиона шестьсот десять тысяч) рублей по состоянию на 20 декабря 2018 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:23:0259004:[REDACTED], расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, в размере его рыночной стоимости, равной 2210000 (два миллиона двести десять тысяч) рублей по состоянию на 20 декабря 2018 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка считать 25 сентября 2019 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья



РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)
ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

Дата 06.03.2020
Судья: К.В. Рябинин
Секретарь: Т.М. [Signature]