

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

30 ноября 2020 года

г. Пермь

Пермский краевой суд в составе:

председательствующего судьи Буланкова Р.В.,

при секретаре Леновской К.И.,

с участием представителя административного истца

представителя Управления Росреестра по Пермскому краю

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

ООО обратилось с административным исковым заявлением к Правительству Пермского края об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 59:32:5240101, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: полигон твердо-бытовых и промышленных отходов, для размещения промышленных объектов, общей площадью 250 861 кв.м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, сельское поселение Юговское,

по состоянию на 01 января 2014 года в размере равном его рыночной стоимости – 9 227 000 рублей.

В обоснование заявленных требований указано, что является собственником земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка не соответствует его рыночной стоимости, что нарушает законные интересы истца, поскольку налоговые платежи за пользование земельным участком исчисляются на основании кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении требований административного искового заявления.

Представитель административного ответчика Правительства Пермского края просила рассмотреть дело в ее отсутствие, представила письменные пояснения.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в судебном заседании настаивала на доводах, изложенных в письменных пояснениях.

Заинтересованное лицо Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в суд представителей не направили, представили письменные отзывы.

Заслушав пояснения представителей, исследовав доводы административного искового заявления, письменные доказательства, суд приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

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 силу пункта 3 названной нормы в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как следует из материалов дела ООО [] является собственником земельного участка с кадастровым номером 59:32:5240101 []

Из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 6 Постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» следует, что с заявлением, административным иском 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 Российской Федерации).

Принимая во внимание, что административный истец является собственником указанного выше земельного участка, с учетом разъяснений, изложенных в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28, ООО [REDACTED] вправе оспорить его кадастровую стоимость.

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 59:32:5240101 [REDACTED] утверждена постановлением Правительства Пермского края от 27 ноября 2014 года № 1360-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Пермского края» и составила 66 771 672,37 рублей по состоянию на 01 января 2014 года.

Оспаривая кадастровую стоимость объекта недвижимости, в подтверждение заявленных исковых требований административным истцом представлен отчет № 26/2020 от 07 августа 2020 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, выполненный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Правовые решения» Янушевским Д.А.

В соответствии с отчетом рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 59:32:5240101 [REDACTED] составляет 9 227 000 рублей.

Согласно статье 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, который составляется по результатам определения стоимости объекта оценки, является отчет об оценке объекта оценки. Отчет об оценке объекта оценки должен содержать точное описание объекта оценки; стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной 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 законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Требования к отчету об оценке установлены Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

В силу пункта 3 указанного федерального стандарта оценки отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного

значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Представленный отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки (ФСО № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, ФСО № 4, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508, ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).

Оценщик Янушевский Д.А. является членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки», гражданская ответственность оценщика застрахована.

Описание объекта оценки дает однозначное представление о нем. В отчете присутствует описание последовательности определения стоимости объекта оценки, выбор примененных оценщиком подхода и метода оценки.

Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков для размещения промышленных объектов, к которому относится оцениваемый объект, и по результатам анализа определены ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости названного объекта недвижимости: уровень спроса и предложения, условия продажи, тип и назначение, вид права, площадь, местонахождение, наличие коммуникаций, отличие цены продажи от фактической цены сделки. При определении стоимости объекта оценки оценщиком использован доходный подход, в отчете оценщиком приведены обоснования невозможности использования в рассматриваемом случае сравнительного и затратного подходов.

Применяя доходный подход для определения стоимости мусорного полигона (единый объект недвижимости представляющий собой земельный участок и расположенные на нем улучшения) оценщиком использован метод капитализации.

После определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости оценщиком выделена доля, приходящаяся на земельный участок. Для определения доли земельного участка в едином объекте недвижимости были применены Методические рекомендации по определению, разработанные ЗАО «Квинто-Консалтинг»

Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение и не допускает неоднозначного толкования полученных результатов. Отчет содержит все

п
к
ст
ст
адм
сто
судо
/
ответс
У
номер
энергет
для об
земли
твердо-

необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимости, и соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату его кадастровой оценки.

Выводы оценщика объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у оценщика соответствующей специальности.

Суд считает, что при подготовке отчета об оценке была использована информация, отвечающая требованиям достаточности и достоверности, оценщик Янушевский Д.А. при оценке спорного объекта недвижимости не допустил нарушения требований действующего законодательства в области оценочной деятельности, которые могли бы существенно повлиять на результаты оценки.

Проверив и оценив представленные доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что доказательств недостоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, занижения рыночной стоимости объекта или несоответствия представленного истцом отчета требованиям закона, установленных в соответствии с действующим законодательством или в судебном порядке, ответчиками не представлено.

Доводы, изложенные в представленных административными ответчиками отзывах, позицию заявителя и представленные им документы не опровергают.

С учетом изложенного, заявленное ООО [] требование подлежит удовлетворению, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 59:32:5240101: [] следует установить равной его рыночной стоимости на основании отчета об оценке в размере равном его рыночной стоимости – 9 227 000 рублей по состоянию на 01 января 2014 года.

Датой подачи заявления считается дата обращения в Комиссию либо суд.

Материалами дела подтверждаются обстоятельства обращения административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в Комиссию 30 сентября 2020 года.

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

решил:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью [] удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 59:32:5240101: [] категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: полигон твердо-бытовых и промышленных отходов, для размещения промышленных

объектов, общей площадью 250 861 кв.м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, сельское поселение Юговское, _____ по состоянию на 1 января 2014 года в размере равном его рыночной стоимости — 9 227 000 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 30 сентября 2020 года.

Решение суда может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Пермский краевой суд в течение месяца со дня вынесения решения.

Судья /подпись/ Буланков Р.В.
Копия верна: судья



Буланков Р.В.

