

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Оренбург

16 октября 2019 года

Оренбургский областной суд в составе:

председательствующего судьи Селютиной И.Ф.,

при секретаре Лобановой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО "Степное" к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Оренбургской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Степное» обратилось в суд с вышеназванным административным исковым заявлением, указав, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: (адрес), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Установленная кадастровая стоимость земельного участка в размере 2 439 100 рублей, определенная по состоянию на 1 января 2011 года, значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете об оценке в размере 980 000 рублей по состоянию на 1 января 2011 г. Данное обстоятельство нарушает права и законные интересы истца, поскольку влечет увеличение арендной платы и выкупной стоимости земельного участка.

Административный истец просил суд установить кадастровую стоимость указанного выше земельного участка в размере его рыночной стоимости и восстановить срок обращения в суд для пересмотра кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель административного истца ООО «Степное», представители административных ответчиков ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Оренбургской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, правительства Оренбургской области, заинтересованных лиц Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области, территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области, администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области в судебное заседание не явились, о явке в суд извещены надлежащим образом.

На основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд вынес определение о рассмотрении дела в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, принимая во внимание представленные отзывы на административное исковое заявление, суд приходит к следующим выводам.

Отношения по установлению кадастровой стоимости земельного участка регулируются нормами статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, главой III.1 Федерального закона

от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности») и относятся к сфере публичных правоотношений, поскольку одной из сторон этих отношений являются исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации либо органы местного самоуправления, принявшие решение о проведении государственной кадастровой оценки и (или) утвердившие результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в статье 24.18 предусматривает, что физические и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости земельного участка затрагивают их права и обязанности, вправе оспорить их в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании отчета об определении рыночной стоимости данного земельного участка по состоянию на дату, на которую была определена его кадастровая стоимость.

Аналогичные положения содержатся в пункте 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В 2011 года проведены работы по государственной оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории Оренбургской области. Результаты указанных работ утверждены постановлением Правительства Оренбургской области от 13 октября 2011 года № 1003-п и содержат сведения о кадастровой стоимости земельных участков, существовавших на момент ее проведения, на дату 1 января 2011 года. Данное постановление вступило в силу 1 января 2012 года.

Из материалов дела следует, что ООО «Степное» является арендатором земельного участка с кадастровым номером № , расположенного по адресу: (адрес), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, что подтверждается договором аренды от (дата).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от (дата) кадастровая стоимость земельного участка определена по состоянию на 1 января 2011 года в размере 2 439 100 рублей.

Заявленное в настоящем деле требование по существу имеет своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. При этом сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта об утверждении кадастровой стоимости предметом оспаривания в этом случае не являются.

В соответствии с абзацем 1 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в том числе для целей выкупа, расчёта арендной платы и налогообложения в соответствии с нормами земельного и гражданского законодательства.

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 случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации).

В подтверждение доводов к административному исковому заявлению приложен отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка № от 1 июля 2019 года, выполненный оценщиком

Указанным отчётом определена рыночная стоимость вышеуказанного земельного участка по состоянию на 1 января 2011 года в размере 980 000 рублей.

ООО «Степное» с соблюдением требований статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 27 июня 2019 года обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Оренбургской области (далее – Комиссия) с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка.

Уведомлением Комиссии от 28 июня 2019 года № 02-11-25/2019-731 возвращено заявление в связи с пропуском срока для подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 8 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», согласно абзацу первому статьи 24.12 Закона об оценочной деятельности государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Ввиду закрепленной законом периодичности проведения государственной кадастровой оценки заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости в том случае, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости (часть 3 статьи 245 КАС РФ).

Пропуск указанного срока не является основанием для отказа в принятии заявления. Если по истечении установленного законом периода в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, срок для обращения в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости может быть восстановлен.

Поскольку вопросы соблюдения срока обращения в суд касаются существа дела, причины его пропуска выясняются в судебном заседании, а выводы о его восстановлении или об отказе в восстановлении в силу части 4 статьи 198 ГПК РФ, части 5 статьи 180 КАС РФ должны содержаться в решении суда. Из материалов дела усматривается, что сведения о кадастровой стоимости земельного участка внесены в ЕГРН 1 января 2012 года по состоянию на 1 января 2011 года, кадастровая стоимость является актуальной и применяется в том числе для целей налогообложения в соответствии с нормами, установленными земельным и гражданским законодательством в Российской Федерации.

Учитывая, что на момент обращения ООО «Степное» в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, суд полагает возможным восстановить пропущенный срок подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поскольку установленная кадастровая стоимость здания применяется для целей налогообложения.

Управление Росреестра по Оренбургской области, возражая против удовлетворения административного иска, в своем отзыве указывало, что не соблюдены требования положений пунктов 1,4 части 2 статьи 246 КАС РФ и пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ.

Для устранения возникших сомнений в правильности отчета, учитывая имеющиеся в деле сведения об определении кадастровой стоимости спорного земельного участка органами кадастра по состоянию на 1 января 2011 года, определением Оренбургского областного суда от 26 августа 2019 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено оценщику *** Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В соответствии с заключением эксперта № от (дата) рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером № установлена в размере 1 350 000 рублей по состоянию на 1 января 2011 года.

Исследовав и оценив имеющиеся доказательства, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка существенно отличается от его рыночной стоимости.

Суд считает, что доказательств, опровергающих выводы, сделанные в экспертном заключении, административными ответчиками и заинтересованными лицами не представлено.

Экспертное заключение составлено лицом, обладающим правом на проведение экспертиз в данной области, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного участка, содержит подробное описание проведенного исследования, приведены выводы. Оценщик руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Эксперт предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Согласно статье 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Оценив экспертное заключение по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд соглашается с изложенными в нем выводами.

Существенное завышение кадастровой стоимости земельных участков над их рыночной стоимостью влечет для административного истца увеличение арендной платы и выкупной стоимости земельного участка, что нарушает его права.

Согласно пункту 12 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 проведении государственной кадастровой оценки датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (абзац второй статьи 24.15 Закона об оценочной деятельности).

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абзац четвертый статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению заявленные административные иски, поскольку рыночная стоимость земельного участка определена на дату определения его кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Законом об оценочной деятельности для юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, в связи с этим датой подачи заявления для указанных лиц является дата обращения в Комиссию.

Поскольку общество обратилось в Комиссию с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости 27 июня 2019 года, датой подачи заявления следует считать 27 июня 2019 года.

В силу пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются в том числе вступившие в законную силу судебные акты.

Таким образом, установление судом рыночной стоимости объекта недвижимости является основанием для органа регистрации права внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Доводы Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области о необоснованности их привлечения к участию в рассмотрении дела и о переводе Филиала в состав заинтересованных лиц являются ошибочными.

В силу части 3 статьи 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отнесены в том числе государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав (пункт 4); выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 5); ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в нем (пункт 6).

Предусмотренные частью 3 статьи 3 Закона о регистрации недвижимости отдельные полномочия органа регистрации прав, за исключением полномочий, предусмотренных в пунктах 2 - 4 части 3 статьи 3 Закона, на основании решений федерального органа исполнительной власти, указанного в части 1 статьи 3 Закона, вправе осуществлять подведомственное ему федеральное государственное бюджетное учреждение. В целях применения положений Закона федеральное государственное бюджетное учреждение, наделенное полномочиями в соответствии с указанными решениями, считается органом регистрации прав. Положения Закона о регистрации недвижимости применяются к такому федеральному государственному бюджетному учреждению постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений (часть 4 статьи 3 Закона о регистрации недвижимости).

Пункты 1 и 4 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 года № 457, также предусматривают, что Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является органом кадастрового учета, который осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости как непосредственно, так и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации.

В соответствии с пунктом 1 Приказ Росреестра от 18 октября 2016 года N П/0515 федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» наделено отдельными полномочиями органа регистрации прав, в том числе по ведению ЕГРН.

Согласно статье 24.20 Закона об оценочной деятельности Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В силу пункта 5 статьи 4 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" орган кадастрового учета вносит сведения в государственный кадастр недвижимости на основании поступивших в этот орган документов в установленном названным федеральным законом порядке.

Анализ вышеуказанных нормативных актов свидетельствует о том, что обязанность по исполнению решения суда возложена на ФГБУ «ФКП Росреестра». Поскольку решением суда обязанность исполнить определённые действия может быть возложена на ответчика, оснований для

удовлетворения ходатайства о переводе ФГБУ «ФКП Росреестра» в статус заинтересованного лица суд не усматривает.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

административное исковое заявление ООО "Степное" об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером № , расположенного по адресу: (адрес), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2011 года в размере 1 350 000 рублей.

Датой подачи заявления считать 27 июня 2019 года.

Решение может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Оренбургский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Оренбургского

областного суда

И.Ф. Селютина

В окончательной форме решение изготовлено 21 октября 2019 года.

Судья Оренбургского

областного суда

И.Ф. Селютина