

РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

город Владивосток 5 марта 2019 года

Приморский краевой суд в составе

председательствующего судьи Зайцевой О.А.

при секретаре Сылко Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] к департаменту земельных и имущественных отношений Приморского края, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, заинтересованное лицо администрация города Владивостока об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

установил:

постановлением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 14 декабря 2015 года № 5-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края» утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков и удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края, содержащихся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 февраля 2015 года; средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края в разрезе населенных пунктов; средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края в разрезе кадастровых кварталов. Данное постановление опубликовано 16 декабря 2015 года и с 1 января 2016 года вступило в законную силу.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером №, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации здания - гостиницы (лит.А), общая площадь 1648 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание - гостиница (лит.А). Почтовый адрес ориентира: <адрес>, установленная названным актом, составляет ... рублей.

[REDACTED] обратилась в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером № в размере равной его рыночной стоимости ... рублей. В обоснование своих требований указала, что она является собственником вышеназванного земельного участка. Установленная кадастровая стоимость земельного участка в размере ... рублей значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в Отчете об оценке №, составленном ИП ФИО 26 ноября 2018 года, чем нарушаются ее (административного истца) права, как плательщика налога на недвижимость.

В судебном заседании представитель административного истца ФИО поддержал заявленные требования в полном объеме по основаниям и доводам, изложенным в административном иске. Дополнительно пояснил, что просит установить кадастровую стоимость земельного участка в

размере рыночной стоимости с даты применения оспариваемой кадастровой стоимости (в соответствии с частью 1.1. статьи 391 НК РФ).

Представитель департамента земельных и имущественных отношений Приморского края ФИО в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, представил письменный отзыв на административный иск.

Представитель Администрации города Владивостока ФИО в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований, представила письменный отзыв на административный иск. По существу показала, что необоснованное занижение кадастровой стоимости земельного участка приведет к снижению доходной части муниципального бюджета, что затрагивает интересы администрации города Владивостока.

██████████, представитель Управления Росреестра по Приморскому краю в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, о причинах неявки суд в известность не поставили.

Выслушав объяснения представителя административного истца ФИО., возражения представителей департамента земельных и имущественных отношений Приморского края ФИО,

администрации города Владивостока ФИО, исследовав материалы дела, давая оценку всем добытым по делу доказательствам в их совокупности, Приморский краевой суд приходит к следующему.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Пунктами 2 и 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ 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).

В соответствии со статьей 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 и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Обращаясь в суд с вышеназванным административным иском, ██████████ указала на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, находящегося у нее на праве собственности, его рыночной стоимости, что нашло свое подтверждение при рассмотрении дела. Рыночная стоимость земельного участка существенно ниже его кадастровой стоимости, что свидетельствует о нарушении прав административного истца, который в соответствии с пунктом 1 статьи 388 Налогового кодекса РФ является плательщиком земельного налога, налоговая база которого определяется исходя из размера кадастровой стоимости земельного участка, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно разъяснений, содержащихся в пункте 6 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» с 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.

В силу пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком земельного налога и вправе оспорить результаты кадастровой стоимости, так как она влияет на размер налога.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно материалам дела, [REDACTED] на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером №, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации здания - гостиницы (лит.А), общая площадь 1648 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание - гостиница (лит.А). Почтовый адрес ориентира: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю 18 февраля 2015 года.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, выданной ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Приморскому краю 15 ноября 2018 года, в отношении земельного участка с кадастровым номером № установлена кадастровая стоимость в размере ... рублей, которая определена по состоянию на 1 февраля 2015 года, утверждена 1 января 2016 года и внесена в реестр объектов недвижимости 22 января 2016 года на основании постановления департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 14 декабря 2015 года № 5-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края».

В силу части 1 статьи 62 КАС РФ лица, участвующие в деле, обязаны доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений, если иной порядок распределения обязанностей доказывания по административным делам не предусмотрен настоящим Кодексом.

Согласно абзацам 22 и 24 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, части 2 статьи 246 КАС РФ, к заявлению о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости прилагается отчет об оценке объекта оценки, а также могут прилагаться иные документы.

Так, в обоснование заявленных требований [REDACTED] представлен Отчет об оценке №, составленный оценщиком ИП ФИО8 26 ноября 2018 года, из которого следует, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером №, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации здания - гостиницы (лит.А), общая площадь 1648 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание - гостиница (лит.А). Почтовый адрес ориентира: <адрес>, по состоянию на 1 ноября 2015 года составляет округленно ... рублей.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 по делам о пересмотре кадастровой стоимости лица, участвующие в деле, обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений.

Обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе (административном истце) (часть 5 статьи 247 и часть 1 статьи 248 КАС РФ).

Если заинтересованное лицо (административный ответчик) возражает против удовлетворения заявления, оно обязано доказать достоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Доказательств несоответствия Отчета об оценке № от 26 ноября 2018 года требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности, а также данных об иной рыночной стоимости спорного земельного участка административными ответчиками и заинтересованным лицом не представлено, ходатайств о проведении судебной экспертизы с целью установления иной величины рыночной стоимости земельного участка ими не заявлялось.

Так, из положений части 3 статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ следует, что отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете, кроме прочего, должен быть указан перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (часть 4 статьи 11).

Требования к проведению оценки предусмотрены Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, а также ФСО № 4, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 года № 508, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 года № 611, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно пункту 6 ФСО № 1 итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Пунктом 11 ФСО № 1 предусмотрено, что основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при

проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Исходя из вышеизложенной нормы, применение каждого из существующих подходов при оценке конкретного объекта не является обязательным, однако отказ от использования определенного подхода должен быть обоснован.

Согласно пункту 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункт 14).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 10 ФСО № 1).

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Аналогичное положение содержится в пункте 24 ФСО № 1, пункте 25 ФСО № 7.

Положения пункта 5 ФСО № 3, предусматривают, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Проанализировав Отчет об оценке № от 26 ноября 2018 года, составленный оценщиком ИП ФИО8, суд приходит к выводу, что в соответствии с пунктом 8 ФСО № 3 оценщиком составлено точное описание объекта оценки. Представлена информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемого земельного участка, в частности, его площади, вида разрешенного использования; количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки; информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Кроме того, оценщиком произведен анализ рынка земельных участков, расположенных в городе Владивостоке, а также проанализированы все необходимые факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки, и по результатам анализа определены ценнообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости названного земельного участка. Подробно описан процесс оценки объекта недвижимости в части применения подходов к оценке с приведением расчетов с обоснованием применения сравнительного подхода и обоснован отказ от применения доходного и затратного подходов. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж (стр. 73-102 Отчета).

В качестве аналогов объекта оценки оценщиком выбрано три объекта сходных по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из таблицы 31 Отчета об оценке следует, что объекты-аналоги сопоставлялись с объектом оценки по следующим элементам сравнения: цене предложения/цене сделки; передаваемым имущественным правам, ограничениям (обременениям) этих прав; условиям финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (виду оплаты, условиям кредитования, иным условиям); условиям продажи (нетипичным для рынка условиям, сделке между аффилированными лицами, иным условиям); условиям рынка (изменениям цен за период между датами сделки и оценки, скидкам к ценам предложений, иным условиям); виду использования и (или) зонирования; сегменту рынка земельных участков; местоположению; расположению относительно близости к морскому побережью; общей площади; наличию коммуникаций; экономическим характеристикам (уровню операционных расходов, условиям аренды, составу арендаторов, иным характеристикам); наличию движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другим характеристикам (элементам), влияющих на стоимость (стр. 96-100 Отчета).

При расчете рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером № на различия между объектом оценки и объектами-аналогами оценщиком применены соответствующие корректировки, а именно корректировка на цену предложения/цену сделки; корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; корректировка на расположение относительно близости к морскому побережью; корректировка на общую площадь; корректировка на наличие коммуникаций (стр. 96-100 Отчета).

В описании корректировок оценщиком дано обоснование применения вышеуказанных корректировок и отказа от применения корректировок по остальным элементам сравнения (стр. 81-90 Отчета).

В Отчете содержатся таблицы, описания расчетов, сами расчеты и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов.

Кроме этого, в Отчете имеются ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приложены копии материалов и распечаток.

Так, оценщиком использованы сведения портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Мониторинг рынка недвижимости» <http://portal.rosreestr.ru>, а также данные интернет-сайта <http://www.farpost.ru> (стр. 55-57 Отчета).

В Приложении 2 к Отчету имеются копии скриншотов объявлений объектов-аналогов, в которых содержатся характеристики объектов недвижимого имущества (стр. 115-123 Отчета).

Поскольку Отчет об оценке № 160/2018 от 26 ноября 2018 года составлен специалистом, имеющим необходимое образование, специальность, стаж работы; выводы, в соответствии с требованиями части 3 статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, не допускают неоднозначного толкования, содержат сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение, суд приходит к выводу о том, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности и признает его достоверным доказательством.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу об удовлетворении административных исковых требований [REDACTED] об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером № равной его рыночной стоимости в размере ... рублей.

Датой подачи административного иска, суд признает дату обращения административного истца в суд 21 января 2019 года.

При этом, суд находит несостоятельной ссылку административного истца на часть 1.1 статьи 391 НК РФ, заявляя требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равном его рыночной стоимости с даты определения оспариваемой кадастровой стоимости.

В соответствии со статьей 24.20 Закона об оценочной деятельности сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости. В случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 названного закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

Вопрос о перерасчете налога и сроках перерасчета должен быть решен налоговыми органами в порядке статьи 78 НК РФ, с учетом части 1.1 статьи 391 НК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 178, 180, 249 Кодекса административного судопроизводства РФ, Приморский краевой суд

решил:

административное исковое заявление [REDACTED] к департаменту земельных и имущественных отношений Приморского края, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, заинтересованное лицо администрация города Владивостока об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером №, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации здания - гостиницы (лит.А), общая площадь 1648 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание - гостиница (лит.А). Почтовый адрес ориентира: <адрес>, равной его рыночной стоимости в размере ... рублей по состоянию на 1 февраля 2015 года, на период с 1 января 2019 года до даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи административного искового заявления считать 21 января 2019 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Судебную коллегия по административным делам Приморского краевого суда через Приморский краевой суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Приморского краевого суда

О.А. Зайцева