

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ярославль

07 апреля 2017 года

Ярославский областной суд в составе
председательствующего судьи Нуждина С.В.,
при секретаре Ошариной Е.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению представителя Сачкова Александра
Викторовича по доверенности Дыкан Наталии Алексеевны об установлении
кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

установил:

Представитель Дыкан Н.А. в интересах Сачкова А.В. обратился в суд с
административным иском заявлением об установлении кадастровой
стоимости земельного участка площадью 2 211 кв.метров с кадастровым
номером 76:20:100214:8, категория земель населенных пунктов, разрешенное
использование – для эксплуатации магазина и строительства комплекса
зданий и сооружений по оказанию ритуальных услуг, расположенного по
адресу: Ярославская обл., г.Рыбинск, ул. Софийская, д.43, в размере его
рыночной стоимости 2 566 000 рублей по состоянию на 01 января 2015 года,
а также о взыскании судебных расходов в общем размере 40 900 рублей.

Заявление обосновано следующим: Сачков А.В. на основании договора
№2-6160 аренды земельного участка от 25 августа 2011 года, соглашения №1
от 23 декабря 2014 года арендует земельный участок с кадастровым номером
76:20:100214:8. Полномочия арендодателя земельного участка осуществляет
Администрация городского округа город Рыбинск. В соответствии с
условиями договора аренды арендная плата рассчитывается исходя из
кадастровой стоимости земельного участка. Постановлением Правительства
Ярославской области №704-п кадастровая стоимость земельного участка по
состоянию на 1 января 2015 года утверждена в размере 9 157 099,71 рублей.

Сачковым А.В. произведена оценка рыночной стоимости арендуемого
земельного участка по состоянию на 01 января 2015 года. Согласно отчету
рыночная стоимость на указанную дату составляет 2 566 000 рублей. В связи
с этим, пользуясь правом, предоставленным ему статьей 66 Земельного
кодекса Российской Федерации и статьей 24.18 Федерального закона № 135-
ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской
Федерации», административный истец просит установить кадастровую
стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Указывается, что административным истцом понесены судебные
расходы: по оплате государственной пошлины при подаче заявления в суд –

300 рублей, услуги нотариуса – 600 рублей и расходы на представителя в сумме 40 000 рублей. Заявленные судебные расходы просит взыскать с Управления Росреестра по Ярославской области.

В судебном заседании представитель Сачкова А.В. по доверенности Дыкан Н.А. административное исковое заявление поддержал.

Представители заинтересованного лица Администрации городского округа город Рыбинск Федорова О.М. и Безрукова Е.Е. в судебном заседании возражали против требований, пояснив, что отчет оценки рыночной стоимости объекта недвижимости не соответствует законодательству об оценочной деятельности.

Управлением Росреестра по Ярославской области представлен отзыв на заявление, в котором учреждение не оспаривало право Сачкова на установление рыночной стоимости земельного участка, но возражало против удовлетворения требований о взыскании судебных расходов. Отметило, что датой обращения заявления о пересмотре результатов кадастровой стоимости должна быть дата обращения Сачкова в суд.

Административный ответчик ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» представил суду на административный иск отзыв, в котором оставил разрешение дела об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости на усмотрение суда. Подтвердило размер кадастровой стоимости земельного участка на 01 января 2015 года. Возражало против требований о взыскании судебных расходов.

Департаментом имущественных и земельных отношений Ярославской области представлен отзыв на административное исковое заявление, в котором заинтересованное лицо возражало против удовлетворения требований Сачкова А.В., указав, что отчет не соответствует законодательству об оценочной деятельности.

Заслушав пояснения явившихся в судебное заседание участников процесса, исследовав письменные материалы дела, суд полагает, что административное исковое заявление подлежит удовлетворению частично.

В соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены гражданами и 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.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Судом установлено, что Сачков А.В. является арендатором земельного участка площадью 2 211 кв.метров с кадастровым номером 76:20:100214:8, категория земель населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации магазина и строительства комплекса зданий и сооружений по оказанию ритуальных услуг, расположенного по адресу: Ярославская обл., г.Рыбинск, ул. Софийская, д.43. Полномочия арендодателя земельного участка осуществляет Администрация городского округа город Рыбинск.

Расчет размера арендной платы производится арендодателем на основании нормативных актов органа исполнительной власти Ярославской области.

В соответствии с частью 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.

Согласно частям 1 и 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается: Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности; органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 2.1 Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Ярославской области, и земельных участков, государственная собственность

на которые не разграничена, в Ярославской области, утвержденного постановлением Правительства Ярославской области от 24.12.2008 N 710-п, за основу при установлении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков принимается удельный показатель кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

Таким образом, правоотношения заявителя по аренде земельного участка, находящимся в государственной собственности, являются публичными, вопрос определения арендной платы урегулирован нормативным актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Изменение размера арендной платы за земельный участок, в том числе ее уменьшение, для административного истца возможно путем оспаривания кадастровой стоимости земельного участка.

При таких обстоятельствах, суд полагает, что Сачков А.В. в силу статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обладает правом оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, арендатором которого он является.

В соответствии с вышеприведенными положениями пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, а также частью 11 статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, является основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

Судом установлено, что земельный участок, принадлежащий административному истцу на праве аренды, поставлен на кадастровый учет 27 июня 2002г., он вошел в Перечень объектов, подлежащих оценке на 01 января 2015 года – дату проведения последней государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов г.Рыбинска.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 76:20:100214:8 определена на 01 января 2015 года и составляет 9 157 099,71 рублей. Результаты государственной кадастровой оценки утверждены Постановлением Правительства Ярославской области от 22 июня 2016 года № 704-п.

Административным истцом представлен отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, выполненного ЗАО «Ярославский центр недвижимости». Согласно отчету №16761-ОЗ рыночная стоимость земельного участка на дату оценки 01 января 2015 года составляет 2 566 000 рублей.

Доводы Департамента имущественных и земельных отношений Ярославской области и Администрации городского округа город Рыбинск о том, что отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, опровергнуты в судебном заседании пояснениями оценщика

Лапшина В.Г., не доверять пояснениям которого у суда оснований не имеется.

Относительно замечания по корректировке 3 аналога судом установлено, что корректировка на торг не применялась, поскольку состоявшаяся сделка осуществлена по результатам аукциона. В отчете на странице 43 имеется техническая ошибка, не влияющая на результаты оценки объекта недвижимости.

Доводы заинтересованного лица о применении аналога с различным сегментом без корректировки не могут быть приняты, поскольку аналог №1 (аптека) и объект оценки (магазин для ритуальных услуг) относятся к сегменту участков коммерческого назначения, субрынок торгово-сервисных объектов.

Оснований для корректировки на красную линию у аналогов 1 и 3 не имеется, поскольку аналог №1 расположен на красной линии, что подтверждено сведениями из публичной кадастровой карты. Аналог 3 как и объект оценки ориентированы на специфического потребителя. При этом, оценщиком учитывалось степень оживленности улицы, где расположен аналог №3.

Согласно части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса.

Сачков А.В. в обоснование своей позиции представил положительное экспертное заключение № 311/2017 от 21 февраля 2017 года в отношении отчета оценки. Согласно данному экспертному заключению отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете, подтверждена.

Принимая во внимание представленные доказательства, с учетом выводов положительной экспертизы отчета, суд не находит оснований не доверять объективности установленной в отчете рыночной стоимости земельного участка административного истца.

При таких обстоятельствах, учитывая, что административный истец обладает правом заявления требований о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка в связи с установлением в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, а также, принимая во внимание, что размер рыночной стоимости земельного участка подтвержден административным истцом достаточными и допустимыми доказательствами, суд полагает, что административное исковое заявление в части установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости подлежит удовлетворению.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка в данном деле является дата обращения гражданина в комиссию об оспаривании результатов кадастровой стоимости (абзац 4 пункта 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28), то есть – 26 декабря 2016 года.

Статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 N 135-ФЗ установлено, что сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению 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.

Постановлением Правительства Ярославской области от 22 июня 2016 года №704-п утверждены результаты новой кадастровой стоимости земель поселений города Рыбинска, в том числе и земельного участка с кадастровым номером 76:20:100214:8. Новая кадастровая стоимость утверждена 05 июля 2016 года (дата вступления постановления в законную силу). Вместе с тем, датой внесения в единый государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении данного земельного участка является 08 июля 2016 года, именно с этой даты должна применяться новая кадастровая стоимость (пункт 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28).

Поскольку административный истец обратился с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости 26 декабря 2016 года, то установленная судом кадастровая стоимость земельного участка применяется с 08 июля 2016 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Требования административного истца о взыскании судебных расходов подлежат отклонению по следующим основаниям.

С учетом того, что главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных административным истцом, разрешается в соответствии с правилами главы 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В то же время, в соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации

от 30 июня 2015г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости», следует, что в случаях, когда удовлетворение требований сводится к реализации в судебном порядке права административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

Материалами дела установлено, что обращение административного истца с административным иском сводится к реализации в судебном порядке права Сачкова А.В. на установление кадастровой стоимости принадлежащего земельного участка в размере его рыночной стоимости. Данное право не оспаривается привлеченными к участию в деле лицами. Отсюда, настоящее решение суда не может расцениваться как принятое против заинтересованных лиц, административных ответчиков, не имеющих противоположных с административным истцом юридических интересов.

По изложенным мотивам в данном административном деле судебные расходы следует отнести на административного истца.

Руководствуясь статьями 175 - 180, Главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

Административное исковое заявление представителя Сачкова Александра Викторовича по доверенности Дыкан Наталии Алексеевны удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 2 211 кв.метров с кадастровым номером 76:20:100214:8, категория земель населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации магазина и строительства комплекса зданий и сооружений по оказанию ритуальных услуг, расположенного по адресу: Ярославская обл., г.Рыбинск, ул. Софийская, д.43, в размере его рыночной стоимости 2 566 000 (два миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей по состоянию на 01 января 2015 года на период с 08 июля 2016 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Внести изменения в сведения единого кадастра недвижимости, установив кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым

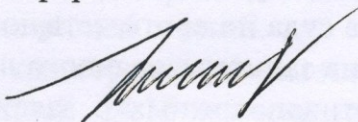
номером 76:20:100214:8 в размере 2 566 000 (два миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости – 26 декабря 2016 года.

В остальной части в удовлетворении требований отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба, а прокурором может быть принесено представление в апелляционную инстанцию Ярославского областного суда в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



С.В. Нуждин

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи

Секретарь
судебного заседания

« 11 » 01 2017.



Решение (определение) не вступило в
законную силу

Секретарь
судебного заседания

« 11 » 01 2017.