

Верховный суд Республики Башкортостан
Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Уфа

28 сентября 2016 года

Верховный суд Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Салихова Х.А.,
при секретаре Копыловой Е.В.,
с участием представителя администрации городского округа город Уфа
Республики Башкортостан, Управления земельных и имущественных
отношений администрации городского округа город Уфа Республики
Башкортостан – Габдрафиковой Г.Ф.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению закрытого акционерного общества
«Цветы Башкортостана» к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии» в лице филиала по Республике Башкортостан, Управлению
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Республике Башкортостан, администрации городского округа город Уфа
Республики Башкортостан об установлении кадастровой стоимости
земельного участка равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Цветы Башкортостана» обратилось в Верховный суд Республики
Башкортостан с административным исковым заявлением к ФГБУ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике
Башкортостан, Управлению Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан,
администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан об
установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его
рыночной стоимости.

В обоснование требований указано, что административный истец
является арендатором земельного участка с кадастровым номером
02:55:050704:802, площадью 74931 кв.м, категория земель: земли населенных
пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства
садового центра, расположенного по адресу: Республика Башкортостан,
г.Уфа, район Кировский, п.Цветы Башкирии.

Кадастровая стоимость земельного участка определена по состоянию
на 01.06.2014 года в размере 987422734 руб. 56 коп.

ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.06.2014 года составляет 82068229 руб.

На отчет выдано положительное экспертное заключение № 1786/2016 от 10.06.2016 года, подготовленное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

Кадастровая стоимость земельного участка затрагивает права и обязанности административного истца, поскольку размер арендной платы определяется, в том числе, исходя из кадастровой стоимости.

Административный истец обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости. Решением комиссии № 402 от 19.07.2016 года заявление отклонено.

На основании изложенного, ЗАО «Цветы Башкортостана» просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:050704:802, площадью 74931 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства садового центра, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, район Кировский, п.Цветы Башкирии, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.06.2014 г. в размере 82068229 руб.

Представитель ЗАО «Цветы Башкортостана» - Халилов Т.Р. на судебное заседание не явился, представил ходатайство, в котором просит рассмотреть дело без его участия по представленным в деле доказательствам.

Представитель администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Управления земельных и имущественных отношений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан – Габдрафикова Г.Ф. в судебном заседании возражала против удовлетворения требований ЗАО «Цветы Башкортостана» и пояснила, что определенная кадастровая стоимость земельного участка является обоснованной, установление кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости повлечет снижение поступлений арендных платежей в бюджет городского округа.

В судебное заседание представители ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Башкортостан, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан не явились, о времени и месте рассмотрения дела были извещены своевременно и надлежащим образом.

В соответствии с положениями ст.150 КАС РФ, неявка в судебное заседание лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению дела, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Управления земельных и имущественных отношений администрации городского округа город Уфа Республики

Башкортостан – Габдрафикову Г.Ф., исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу ч.5 ст.1, ч.5 ст.4 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Пунктами 11, 14 ч.2 ст.7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в том числе, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и разрешенном использовании земельного участка.

В силу ст.65 ЗК Российской Федерации, кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК Российской Федерации, федеральными законами.

Как следует из п.1, п.3 ст.66 ЗК Российской Федерации, рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со ст.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно положениям ст.24.18 Федерального закона «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, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и 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.

Таким образом, положения вышеуказанных правовых норм допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, исходя из его рыночной стоимости.

Права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о рыночной стоимости земельного участка.

При этом определение кадастровой стоимости в размере рыночной обусловлено исключительно выбором иной модели ее исчисления и не означает оспаривание достоверности государственной кадастровой оценки земельного участка и законности акта об её утверждении.

По настоящему делу ЗАО «Цветы Башкортостана» по существу просит установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, что, принимая во внимание порядок исчисления арендных платежей, исходя из данных государственного кадастра недвижимого имущества о кадастровой стоимости земельного участка, затрагивает права ЗАО «Цветы Башкортостана», как плательщика арендной платы.

Постановлением Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан от 30 декабря 2014 года № 5860 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Указанный акт является общедоступным документом, размещен на официальных информационных сайтах, а также в правовой системе «КонсультантПлюс».

Согласно вышеуказанному постановлению, результаты государственной кадастровой оценки земель городского округа города Уфа Республики Башкортостан определены по состоянию на 1 июня 2014 года.

Постановлением Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан от 03 февраля 2016 года № 141 утверждены измененные значения кадастровой стоимости отдельных земельных участков, расположенных в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденной Постановлением Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан от 30 декабря 2014 года № 5860.

Материалами дела подтверждается, что земельный участок с кадастровым номером 02:55:050704:802, площадью 74931 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства садового центра, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.Уфа, Кировский район, п.Цветы Башкирии, поставлен на государственный кадастровый учет 21 сентября 2010 года.

Между Управлением по земельным ресурсам администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ЗАО «Цветы Башкортостана» заключен договор аренды земельного участка №748-11 от 20 июня 2011 года. Предметом договора является земельный участок с кадастровым номером 02:55:050704:802, площадью 74931 кв.м, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Кировский район, п.Цветы Башкирии. Срок аренды установлен с 10 ноября 2010 года до 06 июня 2021 года.

Согласно п.4.2 договора аренды, размер арендной платы исчисляется путём умножения ставки арендной платы за землю на кадастровую стоимость арендуемого земельного участка и часть (долю) земельного участка, занятого объектом (объектом недвижимости или временным объектом), принадлежащим арендатору, определяемую с учетом долей в праве собственности на объект (объект недвижимости или временный объект) или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Согласно кадастровой справке ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:050704:802 определена по состоянию на 01 июня 2014 года в размере 987422734 руб. 56 коп.

ЗАО «Цветы Башкортостана» представлен отчет № 378 от 16 мая 2016 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:050704:802 по состоянию на 01 июня 2014 года составляет 82068229 руб.

Соответствие указанного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков подтверждается положительным экспертным заключением № 1786/2016 от 10 июня 2016 года, составленным Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан №402 от 19 июля 2016 года отклонено заявление ЗАО «Цветы Башкортостана» о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка, поступившее 22 июня 2016 года.

Определением Верховного суда Республики Башкортостан от 17 августа 2016 года назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 02:55:050704:802 по состоянию на 01 июня 2014 года, проведение которой поручено экспертам ООО «Деловые консультации».

Согласно заключению эксперта ООО «Деловые консультации» №47.2016 от 08 сентября 2016 года, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:050704:802 по состоянию на 01.06.2014 года составляет 91217000 руб.

Достоверность данных, содержащихся в заключении эксперта ООО «Деловые консультации» №47.2016 от 08 сентября 2016 года, лицами, участвующими в деле, в судебном заседании не оспаривалась. Ранее какие-либо доводы, свидетельствующие о несоответствии данного заключения эксперта установленным требованиям, лицами, участвующими в деле,

которые не были лишены возможности ознакомления с заключением эксперта, не приводились.

Суд, оценивая заключение эксперта ООО «Деловые консультации» №47.2016 от 08 сентября 2016 года и отчет № 378 от 16 мая 2016 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», представленные в качестве доказательств по настоящему делу, приходит к выводу о необходимости использования в качестве обоснования рыночной стоимости земельного участка заключения эксперта ООО «Деловые консультации» №47.2016 от 08 сентября 2016 года, поскольку оно соответствует предъявляемым требованиям, находит его достоверным, допустимым, относимым и достаточным, поскольку заключение подготовлено квалифицированным экспертом, компетенция эксперта проверена судом, эксперт предупрежден в установленном законом порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключение оформлено надлежащим образом, научно обоснованно, составлено с учетом представленных эксперту документов об объекте оценки и доступных сведений об аналогах, не имеет противоречий, выводы эксперта представляются ясными и понятными, основаны на профессиональных знаниях.

С учетом изложенных обстоятельств, суд находит, что рыночную стоимость земельного участка необходимо установить с учетом выводов, изложенных в заключении эксперта ООО «Деловые консультации» №47.2016 от 08 сентября 2016 года.

Лицами, участвующими в деле, каких-либо доводов, позволяющих подвергать сомнению указанное заключение судебной экспертизы, не приведено, доказательств в опровержение данного заключения не представлено, ходатайств о проведении повторной или дополнительной экспертиз не заявлено.

В п.24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" разъяснено, что суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Принимая во внимание значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в заключении экспертизы, суд считает требования ЗАО «Цветы Башкортостана» подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Оценивая в совокупности положения главы III.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот

же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, заявитель, обратившийся с требованием о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату.

Как усматривается из материалов дела, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:050704:802 определена по состоянию на 01 июня 2014 года, что подтверждается кадастровой справкой о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

С учетом положений п.3 ст.66 ЗК Российской Федерации, ст.24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для внесения такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта и применяется 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.

Следовательно, определение кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости по состоянию на 01 июня 2014 года не влечет её изменения с указанной даты и применяется в соответствии с вышеприведенной ст.24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

С учетом изложенного, права ЗАО «Цветы Башкортостана» – арендатора земельного участка, могут быть защищены с использованием такого способа как установление кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, поскольку результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности ЗАО «Цветы Башкортостана», вытекающие из арендных отношений.

Руководствуясь ст.ст.175-180 КАС РФ, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление закрытого акционерного общества «Цветы Башкортостана» к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Башкортостан, Управлению

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, поступившее в Верховный суд Республики Башкортостан 08.08.2016 года после обращения 22.06.2016 года в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:050704:802, площадью 74931 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства садового центра, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.Уфа, Кировский район, п.Цветы Башкирии, равной рыночной стоимости в размере 91217000 руб. по состоянию на 01.06.2014 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по административным делам Верховного суда Республики Башкортостан в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Верховного суда
Республики Башкортостан

подпись

Салихов Х.А.

