дело № 3а-254/2020

(16OS0000-01-2019-000901-76)

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань                                                    23 июня 2020 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе

председательствующего - судьи Ю.А. Старшой,

при секретаре - помощнике судьи Г.Н. Ворожейкиной,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Гульнары Раисовны Гильфановой к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

    Г.Р. Гильфанова является арендатором земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (подземный склад ГСМ) площадью 11 050 квадратных метров, с кадастровым номером ...., расположенного по адресу: <адрес> поставленного на государственный кадастровый учет 2 мая 2007 года.

Кадастровая стоимость названного земельного участка определена по состоянию на 1 января 2015 года, подлежит применению для целей налогообложения с 1 января 2016 года на основании распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25 ноября 2015 года № 2846-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории Республики Татарстан (за исключением земель населенного пункта города Казани)» и составляет 23 294 284 рубля.

Не согласившись с такой кадастровой стоимостью, административный истец обратился в суд с административным исковым заявлением, в котором просит определить кадастровую стоимость этого земельного участка в размере 7 243 000 рублей, равном его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2015 года.

    В ходе рассмотрения дела представитель административного К.А. Емельянов административный иск поддержал.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан М.Т. Сабирзанов административный иск не признал.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Исполнительный комитет муниципального образования «город Набережные Челны» Республики Татарстан надлежащим образом и своевременно уведомлены о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание их представители не явились, сведений об уважительности причин неявки не имеется. Суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав представителя административного истца, представителя административного ответчика, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 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 пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

На основании части 2 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 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.

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.

В подтверждение своих доводов административным истцом суду представлен отчет № 369/2019 от 13 ноября 2019 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «ТАКСАТОР» по инициативе Г.Р. Гильфановой, согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером .... по состоянию на 1 января 2015 года составила 7 243 000 рублей.

На основании ходатайства представителя административного истца судом по делу проведена экспертиза для определения достоверности, правильности оценки рыночной стоимости земельного участка, соответствия отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и определения рыночной стоимости земельного участка, в отношении которого утверждена оспариваемая кадастровая стоимость.

Согласно заключению № 58-Э/2020 от 20 апреля 2020 года эксперта общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы недвижимости» О.С. Белай отчет № 369/2019 от 13 ноября 2019 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «ТАКСАТОР» по инициативе Г.Р. Гильфановой, согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером .... по состоянию на 1 января 2015 года составила 7 243 000 рублей, не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При этом эксперт пришел к выводу о том, что величина рыночной стоимости данного земельного участка определена в нем неправильно.

Вместе с тем, отвечая на поставленный судом вопрос, эксперт определил рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером ...., которая по состоянию на 1 января 2015 года, согласно заключению, составляет 7 771 465 рублей.

В силу части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

В пункте 19 постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» Верховным Судом Российской Федерации разъяснено, что обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

Если административный ответчик возражает против удовлетворения заявления, он обязан доказать достоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Согласно части 2 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта должно содержать описание и результаты исследований с указанием примененных методов, сделанные в результате его выводы по поставленным перед экспертом вопросам и обоснование этих выводов.

Заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частями 1 и 3 данной статьи суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств (часть 1).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности (часть 3).

Представитель Г.Р. Гильфановой настаивал на правильности отчета № 369/2019 от 13 ноября 2019 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «ТАКСАТОР» по инициативе административного истца, корректности установленного в нем размера рыночной стоимости спорного земельного участка.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с выводами эксперта не согласился, указал на недостатки заключения судебной экспертизы, которые, по его мнению, могут быть устранены только по результатам повторной судебной экспертизы.

По мнению суда, заключение № 58-Э/2020 от 20 апреля 2020 года эксперта общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы недвижимости» О.С. Белай соответствует требованиям законодательства Российской Федерации о судебно-экспертной деятельности.

Заключение содержит результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка, исследования сегмента рынка, а также анализа остальных внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Корректировки к объектам - аналогам проведены по наиболее существенным ценообразующим факторам, их применение обоснованно, а также подтверждено ссылками на достоверные источники или математические формулы, расчеты не содержат математических, методических и арифметических ошибок и являются правильными.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны и обоснованны, исследования проведены всесторонне и в полном объеме в пределах имеющейся у эксперта специальности, оснований сомневаться в его компетенции у суда не имеется.

Судом не усматриваются нарушения экспертом положений статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» при изложении заключения по его форме и содержанию.

Ссылка представителя административного ответчика о занижении судебным экспертом итоговой стоимости объекта оценки из-за неправильного отбора объектов-аналогов не может быть принята судом во внимание при вынесении решения, поскольку приведенные им недочеты, имеющиеся, по его мнению, в заключении эксперта, оцениваются в отрыве от контекста. Федеральные стандарты оценки не распространяются на судебно-экспертную деятельность, форму и содержание заключения судебной экспертизы.

Доводы представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о допущенных экспертом нарушениях при проведении судебной экспертизы не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Вместе с тем, доказательств, опровергающих указанную в заключении судебной экспертизы рыночную стоимость принадлежащего Г.Р. Гильфановой на праве аренды земельного участка, и сведений о его рыночной стоимости в ином размере административным истцом, административным ответчиком не представлено.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 5 июля 2016 года № 15-П, учитывая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не может быть исчислена в единственно возможной величине и что в то же время ее достоверность обеспечивается законностью действий и профессиональной состоятельностью оценщика, порядок установления и пересмотра кадастровой стоимости должен быть ограничен законом как в части длительности и количества необходимых процедур, включая споры о результатах оценки, так и в части состава их участников. В противном случае кадастровая стоимость объектов недвижимости, в частности земельных участков, а следовательно - налоговая база по соответствующему налогу, всегда была бы неокончательной, что создавало бы и для получателей налоговых доходов, и для налогоплательщиков экономическую и правовую неопределенность, связанную с риском непредсказуемых изменений, и позволяло бы злоупотреблять оценочными и юрисдикционными процедурами вопреки закрепленным Конституцией Российской Федерации принципам правового государства и равенства всех перед законом и судом, запрету осуществления прав и свобод в нарушение прав и свобод других лиц и в отступление от конституционных гарантий законного и справедливого налогообложения.

При оценке заключения № 58-Э/2020 от 20 апреля 2020 года эксперта общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы недвижимости» О.С. Белай в совокупности с другими доказательствами по делу у суда не возникло сомнения в его правильности или обоснованности. Изложенные в нем выводы не содержат противоречий, дающих основания для назначения по делу повторной судебной экспертизы.

Исходя из правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в вышеуказанном постановлении, доводов административного ответчика, обосновывающих необходимость назначения по делу повторной экспертизы, учитывая установленные по делу фактические обстоятельства, суд не находит оснований для назначения по делу повторной судебной экспертизы.

В пункте 24 постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» Пленум Верховного Суда Российской Федерации указал, что законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

В связи с этим 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 объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суду на основании статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, надлежит принять решение об определении кадастровой стоимости названного земельного участка в размере его рыночной стоимости, установленной заключением № 58-Э/2020 от 20 апреля 2020 года эксперта общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы недвижимости» О.С. Белай.

Согласно пункту 1.1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Частью 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ установлено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Учитывая, что Г.Р. Гильфанова обратилась в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Татарстан, созданную приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 января 2012 года № П/20, с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости принадлежащего ей на праве аренды земельного участка 2 декабря 2019 года, указанные сведения о кадастровой стоимости подлежат применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором административным истцом подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, то есть с 1 января 2019 года, а также должны учитываться при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания, то есть с 1 января 2016 года на период до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175-178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление Гульнары Раисовны Гильфановой об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка удовлетворить.

Определить кадастровую стоимость земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (подземный склад ГСМ) площадью 11 050 квадратных метров, с кадастровым номером ...., расположенного по адресу: <адрес>, в размере 7 771 465 рублей по состоянию на 1 января 2015 года.

Указанные сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором административным истцом подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, то есть с 1 января 2019 года, а также учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания, то есть с 1 января 2016 года, на период до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 2 декабря 2019 года.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Верховный Суд Республики Татарстан.

Судья                                                                                        Ю.А. Старшая

Справка: решение принято судом в окончательной форме 2 июля 2020 года.

Судья                                                                                        Ю.А. Старшая