



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Дело № 3-17/2015

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

«27» февраля 2015 года

г. Калининград

Калининградский областной суд в составе:
председательствующего судьи – Кулешовой Е.А.
при секретаре – Шишковой О.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
заявлению Федоренко Владимира Васильевича об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми
номерами 39:03:030120:6; 39:03:040014:85,

У С Т А Н О В И Л:

Федоренко В.В. обратился в суд с вышеназванным заявлением, поименованным иском, указав, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6, площадью 2000 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Васильково, ул. Западная, и земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85, площадью 4500 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Лазовское.

Постановлением Правительства Калининградской области от 29 августа 2013 года № 641 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Калининградской области по состоянию на 1 января 2012 года. Кадастровая стоимость принадлежащих ему земельных участков определена в размере 14 027 440 рублей и 6 813 180 рублей каждый соответственно.

Полагает эту стоимость завышенной, в подтверждение чего ссылается на отчеты ООО «Декорум» об оценке рыночной стоимости земельных участков по состоянию на 01 января 2012 года, согласно которым рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6, площадью 2000 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Васильково, ул. Западная, составляет 2 070 000 рублей; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85, площадью 4500 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Лазовское, составляет 880 000 рублей.

Также указывает, что соответствие отчетов требованиям законодательства подтверждается полученными им экспертными

заклЮчениями экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Ссылается на то, что действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Недостовверное определение налоговой базы нарушает его права собственника объектов недвижимого имущества, как лица, являющегося плательщиком соответствующего налога.

Просит определить кадастровую стоимость: земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6, площадью 2000 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Васильково, ул. Западная, в размере его рыночной стоимости 2 070 000 рублей; земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85, площадью 4500 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Лазовское, в размере его рыночной стоимости 880 000 рублей.

Федоренко В.В. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

В судебном заседании представитель Федоренко В.В. Ефимов О.А. заявление поддержал по изложенным в нем доводам.

Представители ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Калининградской области, Правительства Калининградской области, администрации Гурьевского городского округа в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении разбирательства дела не заявили. С учетом мнения представителя заявителя и положений ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения представителя заявителя, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено и никем не оспаривается, что Федоренко В.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6, категория земель: земли населенных пунктов, для строительства торгово-складского здания, площадью 2000 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Васильково, ул. Западная, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24 мая 2011 года 39 АА № 932909 (т. 1 л.д. 81).

Также Федоренко В.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85, категория земель: земли поселений, для обслуживания и эксплуатации нежилого строения, площадью 4500 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Лазовское, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 10 ноября 2005 года 39 АА № 339990 (т. 1 л.д. 11-12) и от 30 ноября 2006 года 39 АА № 442353 (т. 1 л.д. 13-14).

Постановлением Правительства Калининградской области от 29 августа 2013 года № 641 «Об утверждении результатов определения кадастровой

стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Калининградской области» установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6 в размере 14 027 440 рублей, земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85 в размере 6 813 180 рублей по состоянию на 01 января 2012 года.

Сведения о кадастровой стоимости земельного участка были внесены в государственный кадастр недвижимости, что подтверждается кадастровыми паспортами (т. 1 л.д. 15-18, л.д. 82-83) и кадастровыми справками (т. 1 л.д. 19, 84).

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Согласно п. 2 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 названной статьи; государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Пунктом 3 ст. 66 ЗК РФ установлено, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно статье 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.

Основанием 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.

Заявитель, являясь собственником земельных участков, согласно пункту 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) признается плательщиком земельного налога в отношении этих участков. При этом в силу статьи 390 НК РФ налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ.

Несоответствие кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости влечет нарушение прав заявителя, в том числе путем увеличения налоговой базы по земельному налогу.

Права заявителя, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости находящихся у него в собственности земельных участков их рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости этих земельных участков.

В обоснование своей позиции Федоренко В.В. представил суду результаты Отчета ООО «Декорум» № 396-11/14 от 24 ноября 2014 года (т. 2 л.д. 1-26), в соответствии с которым по состоянию на 01 января 2012 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6 составляет 2 070 000 рублей, и результаты Отчета ООО «Декорум» № 394-11/14 от 24 ноября 2014 года (т. 1 л.д. 170-193), в соответствии с которым по состоянию на 01 января 2012 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85 составляет 880 000 рублей.

В целях подтверждения правильности и достоверности данных Отчетов заявителем также представлены Экспертное заключение № 62/4/2014 от 14 декабря 2014 года (т. 2 л.д. 27-40) и Экспертное заключение № 62/2/2014 от 14 декабря 2014 года (т.1 л.д. 194-207), подготовленные экспертным советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», в реестре которой состоит подготовивший Отчеты оценщик ООО «Декорум» Швецов М.А., из которых следует, что Отчеты соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-методическому регулированию оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности, соответствуют ССО РОО 2010.

Представленные доказательства свидетельствует о том, что содержащаяся в кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:030120:6; 39:03:040014:85 существенно отличается от определенной оценщиком рыночной стоимости этих же земельных участков.

Судом установлено, что оценка определена лицом, которое обладает необходимыми познаниями в области оценки и правом заниматься данным видом деятельности.

Каких-либо доказательств, опровергающих правильность выводов, изложенных в Отчетах, а также изложенных в Экспертных заключениях по этим Отчетам, суду не представлено, равно как и доказательств в подтверждение того, что земельные участки с кадастровыми номерами 39:03:030120:6; 39:03:040014:85 по состоянию на 01 января 2012 года имели другую рыночную стоимость.

При вышеприведенных установленных обстоятельствах суд считает доказанным, что по состоянию на 01 января 2012 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6 составляет 2 070 000 рублей, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85 составляет 880 000 рублей.

Кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 01 января 2012 года значительно превышает их рыночную стоимость, что нарушает права и законные интересы заявителя, являющегося собственником земельных участков, в связи с чем заявленные требования подлежат удовлетворению.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Заявление Федоренко Владимира Васильевича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:030120:6, категория земель: земли населенных пунктов, для строительства торгово-складского здания, площадью 2000 кв.м. расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район пос. Васильково, ул. Западная, в размере его рыночной стоимости - 2 070 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:03:040014:85, категория земель: земли поселений, для обслуживания и эксплуатации нежилого строения, площадью 4500 кв.м. расположенного по адресу: Калининградская область, Гурьевский район пос. Лазовское, в размере его рыночной стоимости - 880 000 рублей.

Решение суда об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости является основанием для внесения органом кадастрового учета такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости после его вступления в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации через Калининградской областной суд в течение месяца с даты составления мотивированного решения.

Мотивированное решение составлено 04 марта 2015 года.

Судья Калининградского
областного суда

Е.А. Кулешова

Копия верна:
Судья Калининградского
областного суда



Е.А. Кулешова

Калининградский
областной суд
Родченков И. Д. и скреплено
печатью 5 листов

Подпись:

