

ВОЛОГОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД
РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 30 мая 2023 года № 3а-65/2023

г. Вологда

Вологодский областной суд в составе:
председательствующего судьи Молоковой Л.К.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Журавлевой В.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению _____ об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости,

установил:

оглы является собственником объекта недвижимости – здания
с кадастровым номером 35:24:0501011:356, назначение: нежилое, общей площадью
6670,3 кв. м, количество этажей – 2, расположенного по адресу: Вологодская
область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 55, кадастровая стоимость которого
определена по состоянию на дату оценки 05 марта 2020 года в размере 91 704 017
рублей 17 копеек.

Административный истец, полагая, что результатами кадастровой оценки
объекта недвижимости нарушены его права и законные интересы как собственника
и налогоплательщика, обратился в суд с административным исковым заявлением
об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости.

В обоснование административных исковых требований
оглы представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от
05 ноября 2022 года № 63-2022/ОКС, выполненный оценщиком ООО «Правовые
решения» Янушевским Д.А., являющимся членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Согласно указанному отчету рыночная стоимость объекта недвижимости с
кадастровым номером 35:24:0501011:356 по состоянию на дату оценки 05 марта
2020 года составила 50 058 000 рублей.

Административный истец просит пересмотреть кадастровую стоимость
объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356, установив ее в
размере его рыночной стоимости, определенной на основании указанного отчета
оценщика.

Административный истец _____ оглы, представитель
административного истца Родионова Н.В., представители административных
ответчиков Департамента имущественных отношений Вологодской области,
Бюджетного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки
Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации»,
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Вологодской области в судебное заседание не явились, о дате,
времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с положениями пункта 7 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о кадастровой оценке) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Законом Вологодской области от 26 ноября 2015 года № 3787-ОЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Вологодской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» установлена единая дата начала применения на территории Вологодской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 01 января 2016 года.

Учитывая вышеизложенное, результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности _____ оглы, что в силу пункта 1 статьи 22 Закона о кадастровой оценке даёт ему право на обращение в суд с заявлением об оспаривании этих результатов.

Из материалов дела следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356 определена по состоянию на дату оценки 05 марта 2020 года в размере 91 704 017 рублей 17 копеек (акт Бюджетного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» № АОКС-115/20 от 11 марта 2020 года).

В силу 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 соответствии с положениями статьи 70 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объектов оценки его рыночной стоимости одним из допустимых письменных доказательств является отчёт независимого оценщика.

Исходя из разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащихся в пункте 20 постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчёт об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

В качестве доказательства рыночной стоимости объекта недвижимости административным истцом представлен отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 05 ноября 2022 года № 63-2022/ОКС, выполненный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., согласно которому

рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356 по состоянию на дату оценки 05 марта 2020 года составила 50 058 000 рублей.

Проверяя представленный административным истцом отчет на соответствие законодательству о кадастровой оценке, суд исходит из того, что согласно требованиям ФСО № 1, 2, 3, 7 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 оценки, последовательность определения стоимости объекта оценки и её итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Суд, исследовав и проанализировав отчет от 05 ноября 2022 года № 63-2022/ОКС, приходит к выводу, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта оценщик придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; отчет базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в отчете приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации.

Оценив доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу, что представленный административным истцом отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости с точки зрения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации о кадастровой оценке, а также с точки зрения содержащейся в нем информации и статистического анализа данных о рыночной стоимости объекта недвижимости, отвечает предъявляемым к нему законодательным требованиям, а потому признаёт его допустимым и достоверным доказательством действительной рыночной стоимости указанного объекта недвижимости.

Представители административных ответчиков отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости не оспаривали, доказательств, свидетельствующих об иной, нежели в отчете оценщика, величине рыночной стоимости объекта недвижимости не представили, ходатайств о назначении по делу судебной экспертизы не заявляли.

При указанных обстоятельствах кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356 может быть пересмотрена и установлена в размере его рыночной стоимости на основании отчета от 05 ноября 2022 года № 63-2022/ОКС, выполненного оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

Учитывая вышеизложенное, требования административного истца о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 17 Закона о кадастровой оценке в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Поскольку оспы обращался в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером

35:24:0501011:356, датой его обращения с соответствующим заявлением необходимо считать дату обращения с таким заявлением – 27 декабря 2022 года.

Руководствуясь статьями 175, 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление
об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости - павильона с кадастровым номером 35:24:0501011:356, назначение: нежилое, общей площадью 6670,3 кв. м, количество этажей – 2, расположенного по адресу: Вологодская область, город Вологда, Окружное шоссе, дом 55, установив её в размере его рыночной стоимости равной 50 058 000 рублей по состоянию на дату оценки 05 марта 2020 года.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356 считать 27 декабря 2022 года.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба во Второй апелляционный суд общей юрисдикции через Вологодский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Л.К. Молокова

Мотивированное решение изготовлено 01 июня 2023 года

Подлинник за надлежащей подписью.

Копия верна.

Судья Вологодского областного суда

Л.К. Молокова

ВОЛОГОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4421527E225B347B38757A9AA6E5057F Издатель: Казначейство России Владелец: Молокова Людмила Кузьминична Действителен: с 14.02.2023 по 09.05.2024
