

в Управление росреестра по омской области

ООО ПКФ СТЭМА

Директор Баранова Т.В.

г.Омск,644073, ул. Коттеджная21

тел.89659806002

ИНН/КПП 5501074838/550701001

ЗАЯВЛЕНИЕ

Мы ООО "ПКФ СТЭМА", являемся пользователями и арендаторами земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3065. Мы подавали в суд с иском о снижении кадастровой стоимости данного земельного участка.

13.07.2022. новосибирский суд оставил решение в нашу пользу без изменения, то есть оно вступило в законную силу и теперь кадастровая стоимость земельного участка составляет 21 411 000 рублей .

Решение Омского областного суда от 30 марта 2022 года оставлено без изменения, апелляционную жалобу представителя административного ответчика Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» – Махалова Алексея Геннадьевича – без удовлетворения.

Так как решение вступило в законную силу, и на сайте новосибирского апелляционного суда выложено определение, а также по почте вам выслан как третьему лицу экземпляр, прошу внести изменения в кадастровую стоимость земельного участка 55:36:130101:3065, и снизить кадастровую стоимость, номер дела в апелляции 66а-1083/2022.

Определение с официального сайта суда прилагаю.

ответ прошу направить на эл почту razboy555@mail.ru

Приложение:
определение суда

Директор ООО «ПКФ«СТЭМА» Баранова Т.В. / подпись Баранова



25.07.2022г.

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Дело № 55OS0000-01-2021-000367-56

66а-1083/2022

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Новосибирск

13 июля 2022 года

Судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Мулярчика А.И.,

судей Сучковой Е.Г., Вольной Е.Ю.,

при секретаре судебного заседания Кадочниковой А.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело № За-30/2022 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА» об оспаривании решения Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» и установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,

по апелляционной жалобе представителя административного ответчика Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» – Махалова Алексея Геннадьевича на решение Омского областного суда от 30 марта 2022 года, которым искивые требования удовлетворены частично.

Заслушав доклад судьи Пятого апелляционного суда общей юрисдикции Сучковой Е.Г., судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА» (далее – ООО «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА»)) обратилось в Омский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании решения Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – Бюджетное учреждение Омской области) № от 03 августа 2021 года об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Александровская, д. 1, в размере его рыночной стоимости – 21 411 000 рублей.

В обоснование заявленных требований указано, что ООО «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА» является арендатором указанного земельного участка. Кадастровая стоимость данного объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в представленном отчете об оценке № 25/21 от 25 марта 2021 года по состоянию на 30 января 2021 года, чем нарушаются права и законные интересы административного истца как плательщика арендной платы, которая исчисляется с учетом кадастровой стоимости земельного участка.

Решением Омского областного суда от 30 марта 2022 года административное исковое заявление ООО «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА» удовлетворено частично, установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером № в размере его рыночной стоимости – 21 411 000 рублей по состоянию на 30 января 2021 года, в остальной части административное исковое заявление оставлено без удовлетворения.

В апелляционной жалобе представитель Бюджетного учреждения Омской области просит вышеуказанное решение отменить, отказав в удовлетворении административных исковых требований в полном объеме. В обоснование своей позиции указывает, что судом при удовлетворении требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости нарушены положения Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который предусматривает внесудебный порядок определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в судебном порядке возможно только в случае признания незаконным решения бюджетного учреждения.

Представителем Министерства имущественных отношений Омской области относительно доводов апелляционной жалобы представлен отзыв, в соответствии с которым просят отменить решение суда первой инстанции в части установления кадастровой стоимости спорного земельного участка, в удовлетворении исковых требований отказать.

Представителем административного истца ООО «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА» относительно доводов апелляционной жалобы представлен отзыв, где решение суда просят оставить без изменения, а доводы апелляционной жалобы – без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом и своевременно, о причинах неявки суд не уведомил.

На основании части 1 статьи 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и отзывов на нее, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Как следует из статьи 24 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период применения данного закона с 1 января 2017 года до 1 января 2023 года. В течение переходного периода государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» или Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами. Решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с названным Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Омской области от 16 декабря 2020 года № 542-п установлено, что применение на территории Омской области положений статьи 22.1 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости осуществляется с 01 января 2021 года.

В соответствии с частью 1 статьи 22.1 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость

затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей).

В соответствии с пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» бюджетное учреждение вправе принять решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости.

Согласно части 15 статьи 22.1 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Согласно разъяснениям, данным в абзаце 1, 6 пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Из материалов административного дела следует, что ООО «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:130101:3065 на основании договора аренды № Д-Кр-31-6800 от 30 июня 2006 года, заключенного между Департаментом недвижимости администрации города Омска и ООО «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА». Из соглашения к указанному договору аренды от 16 августа 2012 года следует, что при расчете размера арендной платы учитывается, в том числе, кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 20 ноября 2020 года № 45-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Омской области» установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером № в размере 43 119 600 рублей по состоянию на 01 января 2020 года. Сведения в Единый государственный реестр недвижимости внесены 20 января 2021 года.

05 июля 2021 года ООО «Производственно-коммерческая фирма «СТЭМА» обратилось в Бюджетное учреждение Омской области с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером № по состоянию на 30 января 2021 года на основании отчета об оценке № 25/21 от 25 марта 2021 года, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки «Арус».

Решением Бюджетного учреждения Омской области от 03 августа 2021 года № отказано в установлении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости, указано, что представленный отчет об оценке не является документом, содержащим сведения доказательственного значения, поскольку имеет нарушения положений действующего законодательства и методологии оценочной деятельности Российской Федерации.

Проанализировав положения федерального и регионального законодательства, регулирующего спорные правоотношения, суд первой инстанции верно исходил из того, что оспариваемое решение принято правомочным органом в соответствии с компетенцией, предоставленной законом и иными нормативными правовыми актами.

Определением Омского областного суда от 10 декабря 2021 года по данному административному делу назначена судебная экспертиза с целью проверки соответствия отчета об оценке № 25/21 от 25 марта 2021 года требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также установлении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером №.

Из заключения эксперта № 137/2-4 от 21 марта 2022 года, выполненного ФБУ Омская лаборатория судебной экспертизы Минюста России, следует, что представленный административным истцом отчет об оценке не соответствует федеральному законодательству в сфере оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Отказывая в удовлетворении административного иска в части признания незаконным решения Бюджетного учреждения Омской области, суд первой инстанции обоснованно указал, что у Бюджетного учреждения Омской области имелись предусмотренные пунктом 2 части 10 статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» основания для отказа в удовлетворении заявления в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, поскольку представленный административным истцом отчет об оценке составлен с нарушением действующего законодательства, что подтверждено в результате проведения судебной экспертизы. Кроме того, оспариваемое решение было принято уполномоченным учреждением с соблюдением порядка и формы его принятия.

Указанные выводы суда первой инстанции судебная коллегия находит обоснованными, поскольку они подробно и должным образом мотивированы в обжалуемом решении, соответствуют обстоятельствам дела и основаны на положениях действующего законодательства.

Кроме того, из заключения эксперта № 137/2-4 от 21 марта 2022 года, выполненного ФБУ Омская лаборатория судебной экспертизы Минюста России, следует, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером № составляет 21 411 000 рублей по состоянию на 30 января 2021 года.

Удовлетворяя административное исковое заявление в части установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, Омский областной суд исходил из того, что имеет место нарушение права административного истца, поскольку имеется разница между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной на основании экспертного заключения, признанного судом достоверным и допустимым доказательством по делу.

Решение Омского областного суда судебная коллегия находит обоснованным, принятым в соответствии с нормами действующего материального и процессуального законодательства.

Судом первой инстанции в основу решения положено экспертное заключение № 137/2-4 от 21 марта 2022 года. Исследовав указанное заключение, судебная коллегия приходит к выводу, что оно полностью соответствует положениям законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, следовательно, данное доказательство является допустимым, достоверно подтверждающим размер рыночной стоимости спорного объекта недвижимости. Экспертом составлено описание объекта оценки с определением количественных и качественных характеристик, приведены все необходимые факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, описан процесс оценки, содержатся ссылки на источники информации, описание проведенных расчетов, также имеются доказательства, подтверждающие соблюдение требований законодательства относительно соответствующей квалификации эксперта.

Доводы апелляционной жалобы сводятся к тому, что оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости возможно только после обращения в бюджетное учреждение и признании решения бюджетного учреждения незаконным.

Судебная коллегия находит указанные доводы ошибочными и противоречащими нормам действующего законодательства ввиду следующего.

Согласно пункту 3 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть

оспорены в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании.

Часть 15 статьи 22.1 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматривает, что решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Таким образом, одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения закон допускает судебное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, не ставя при этом возможность разрешения требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в зависимость от результата разрешения требования об оспаривании решения бюджетного учреждения.

Ссылка в апелляционной жалобе на наличие судебной практики рассмотрения аналогичных дел не может послужить основанием для отмены верного по существу решения, поскольку при рассмотрении административного дела следует учитывать конкретные обстоятельства, установленные в ходе судебного разбирательства.

Иные доводы, содержащиеся в апелляционной жалобе, основаны на неверном толковании норм права, не содержат обстоятельств, которые не проверены и не учтены судом при рассмотрении административного дела, следовательно, не могут являться основанием для отмены или изменения обжалуемого решения.

Таким образом, судебная коллегия приходит к выводу, что решение Омского областного суда вынесено в соответствии с нормами материального и процессуального права, предусмотренных статьями 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации оснований для его отмены или изменения в апелляционном порядке не имеется.

Руководствуясь статьями 307-311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Пятого апелляционного суда общей юрисдикции

определила:

Решение Омского областного суда от 30 марта 2022 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя административного ответчика Бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» – Махалова Алексея Геннадьевича – без удовлетворения.

Кассационная жалоба может быть подана в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции (г. Кемерово) через Омский областной суд в течение 6 месяцев со дня вынесения апелляционного определения.

Председательствующий:

Судьи: