



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Челябинск

Дело №А76-27402/2013

25 апреля 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 22 апреля 2014 г.

Решение в полном объеме изготовлено 25 апреля 2014 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Шумакова С. М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Гулиной Н.П., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «БАРОН», (ОГРН 1137451012819), г. Челябинск, к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области, (ОГРН 1027700485757), г. Челябинск, при участии третьих лиц: Администрации Сосновского муниципального района, ИП Иванова Д.Г., об установлении кадастровой стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «БАРОН», г. Челябинск (далее – истец), обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области, г. Челябинск (далее – ответчик), об установлении по состоянию на 01.01.2010 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:19:1115015:139, общей площадью 39 000 кв.м.,

расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, дер. Малиновка (ПО «Полет»), в размере его рыночной стоимости 25 000 000 руб.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области; Администрация Сосновского муниципального района; индивидуальный предприниматель Иванов Дмитрий Геннадьевич.

Истец сослался, что определенная и внесенная в государственный кадастр недвижимости стоимость земельного участка не соответствует и значительно превышает рыночную стоимость участка, что нарушает права истца как арендатора земельного участка, несоответствие кадастровой стоимости рыночной влечет увеличение арендной платы земельного участка, представил ходатайство об отнесении на него расходов по оплате госпошлины (т.2 л.д.58).

Ответчик отзыв на исковое заявление в материалы дела не представил, иск не оспорил.

Истец, ответчик, третьи лица в судебное заседание не явились, об арбитражном процессе по делу, а также о дате, времени и месте проведения судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии со ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ). Дело рассмотрено в их отсутствие по правилам ч.ч. 3, 5 ст. 156 АПК РФ.

Истец направил ходатайство о рассмотрении дела без участия (т.2 л.д.57).

От третьего лица (Росреестра) поступило мнение на исковое заявление (т.1 л.д.105-107), ходатайствует о рассмотрении дела без участия представителя.

Исследовав и оценив представленные доказательства, суд считает требования истца подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:19:1115015:139, общей площадью 39 000 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, дер. Малиновка (ПО «Полет»).

Кадастровая стоимость указанного земельного участка, включенная в ГКН, была рассчитана на основании кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденной постановлением Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П, проведенной по состоянию на 01.01.2010.

Истцом в материалы дела представлен отчет об оценке № ЗН/0205-16/09/13, согласно которому по заявлению истца проведена оценка рыночной стоимости спорного земельного участка, которая составила 25 000 000 руб.

С учетом сопоставления с данными ГКН (119 261 610 руб.) установлено значительное расхождение в стоимости земельного участка, установленной кадастровой оценкой земель и определенной рыночной на основании отчета истца.

В ходе рассмотрения дела арбитражным судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту Южно-Уральской торгово-промышленной палаты по вопросу достоверности отражения в представленном истцом отчете рыночной стоимости и соответствия его требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Экспертной организацией представлено заключение № 026-05-0417 от 08.04.2014, согласно которому отчет об оценке признан достоверным.

Согласно правовой позиции, изложенной Президиумом ВАС РФ в постановлении № 913/11 от 28.06.2011, требование об изменении внесенной в ГКН кадастровой стоимости на рыночную стоимость земельного участка должно быть обращено к органу кадастрового учета, и не является требованием об оспаривании действий данного органа, подлежащим рассмотрению в порядке главы 24 АПК РФ.

В силу ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

В силу п. 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 2 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Федерального закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные

учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

Согласно п. 2 Приказа Росреестра от 11.03.2010 № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета», федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, надлежащим ответчиком по рассматриваемой категории споров является кадастровая палата, наделенная функциями органа кадастрового учета.

Истец ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего является нарушение прав общества как арендатора спорного земельного участка.

Согласно п. 5 ст.65 ЗК РФ кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности.

При этом согласно статье 66 ЗК РФ государственной кадастровой оценке подлежат все категории земель на территории Российской Федерации.

С учетом изложенных положений ст.ст. 65, 66 ЗК РФ, ст.ст. 390, 394 Налогового кодекса Российской Федерации и основным принципам

определения арендной платы при аренде земельного участка, находящегося в государственной собственности, в том числе принципу экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата должна соответствовать доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования, права общества, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены, в том числе посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Пункт 3 статьи 66 ЗК РФ допускает 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.

Из представленного договора аренды земли с учетом ст. 15.1 Закона Челябинской области от 24.04.2008 N 257-ЗО (ред. от 24.11.2011) «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена» усматривается методика расчета арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

При этом, права общества, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены, в том числе посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Пункт 3 статьи 66 ЗК РФ допускает 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.

При этом нормативные акты, регулирующие порядок определения кадастровой стоимости, также указывают на связь между кадастровой и рыночной стоимостью.

Согласно пункту 10 федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255, при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с Правилами государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (с последующими изменениями) организация проведения государственной кадастровой оценки земель возложена в настоящее время на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы. Проведение указанных работ осуществляется оценщиками или юридическими лицами, имеющими право на заключение договора об оценке. Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже

одного раза в 5 лет и основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Поскольку в силу названных положений, установлено, что кадастровая стоимость земельного участка, включенная в реестр, была рассчитана на основании кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденной постановлением Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П, проведенной по состоянию на 01.01.2010, соответственно, требования об установлении в судебном порядке кадастровой стоимости участка равной рыночной стоимости подлежат частичному удовлетворению в редакции резолютивной части решения суда, а не на дату, предшествующую вступлению решения суда в законную силу.

При этом судом отмечается, что данная рыночная стоимость может быть внесена в ГКН только после вступления в законную силу решения суда, соответственно, дата новой рыночной стоимости земельного участка, вносимая в ГКН, фактически распространяет свое действие исключительно на будущее время и не имеет ретроспективного основания для применения, поскольку не является и не аналогична последствиям исправлением кадастровой ошибки.

В соответствии со ст. 112 АПК РФ вопросы распределения судебных расходов, разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

Согласно п.п.4 п.1 ст.333.21 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) при подаче исковых заявлений неимущественного характера подлежит уплате государственная пошлина в размере 4 000 руб.

Истцом при подаче искового заявления платежным поручением № 1 от 16.10.2013 уплачена государственная пошлина в размере 4 000 руб. (т.1 л.д.11).

Оснований для отнесения на ответчика судебных расходов по оплате госпошлины в силу ст. 110 АПК РФ не имеется, поскольку истцом заявлено ходатайство об отнесении на него судебных расходов по оплате государственной пошлины (т.2 л.д.58).

Руководствуясь ст.ст. 167-170 АПК РФ, арбитражный суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:19:1115015:139, площадью 39 000 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, дер. Малиновка (ПО «Полет»), равной его рыночной стоимости по состоянию

на 01.01.2010 - 25 000 000 руб. 00 коп.

В остальной части в удовлетворении требований отказать.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья подпись

С.М. Шумакова

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет- сайтах Восемнадцатого арбитражного суда <http://18.aas.arbitr.ru>