



Арбитражный суд Челябинской области
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Челябинск

Дело № А76-16811/2013

20 февраля 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 13 февраля 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 20 февраля 2014 года.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Катульская И.К.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного
заседания Рогальской О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании
дело по иску
общества с ограниченной ответственностью «АГРОМОНТАЖ», с.
Долгодеревенское Сосновского района Челябинской области, ОГРН
1087438001672,
к Федеральному государственному бюджетному учреждению
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии», в лице филиала по Челябинской
области, г.Челябинск,
с привлечением третьего лица, не заявляющего самостоятельных
требований относительно предмета спора - Управления Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Челябинской области, г.Челябинск, об установлении кадастровой
стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОМОНТАЖ»
обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым

заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», в лице филиала по Челябинской области, г.Челябинск, в котором просит:

- установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310017:25, общей площадью 5 688 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Долгодеревенское, ул. Северная, д. 1 «А», в размере его рыночной стоимости по состоянию на 19.05.2010 в размере 1 201 574 руб.

Определением суда от 22.08.2013 исковое заявление принято к производству, к участию в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

Представитель истца в судебное заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, а также уточненное исковое заявление, которым просил суд установить по состоянию на 01.01.2010 кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310017:25, общей площадью 5 688 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Долгодеревенское, ул. Северная, д. 1 «А», в размере его рыночной стоимости в размере 1 201 574 руб.

Уточнение исковых требований принято судом на основании ст. 49 АПК РФ.

Ответчик и третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом (т.2 л.д. 90-97). Ответчик отзыв по исковым требованиям не представил.

Третье лицо – Управление Росреестра по Челябинской области представило письменное мнение по заявленным требованиям (т.2 л.д.12-14), в котором указало, что заявителем для установления кадастровой

стоимости необходимо одновременно представить в суд как отчет об оценке, так и положительное экспертное заключение этого отчета. Истец должен представить отчет о рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на дату определения кадастровой стоимости, зафиксированной в акте исполнительного органа субъекта РФ. В отзыве Управление Росреестра по Челябинской области ходатайствовало о рассмотрении дела в отсутствие представителя Управления.

Судом оставлено без удовлетворения ходатайство Управления Росреестра по Челябинской области о привлечении к участию в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора – Правительства Челябинской области, Администрации Сосновского муниципального района, Управления Федеральной налоговой службы по Челябинской области (т.1 л.д.124-125), за отсутствием оснований, предусмотренных ст.51 АПК РФ.

Решение принято в отсутствие не явившихся представителей лиц, участвующих в деле, надлежаще извещенных о времени и месте судебного заседания, в порядке ст.156 АПК РФ.

Изучив материалы дела, арбитражный суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310017:25, общей площадью 5 688 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Долгодеревенское, ул. Северная, д. 1 «А», (далее – земельный участок), на основании договора продажи земельного участка №844/2010-зем от 15.06.2010, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 30.06.2010 (т.1. л.д. 13-21).

В силу положений п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» земельный участок предоставлен в аренду Полетаевской поселковой администрацией.

Из представленного кадастрового паспорта земельного участка от 11.05.2013 с кадастровым номером 74:19:1507021:9, письма Росреестра по Челябинской области следует, что кадастровая стоимость указанного земельного участка составляет 15 790 058 руб. 64 коп., участок поставлен на кадастровый учет 19.04.2007.

Согласно заключению эксперта ООО «Профит Лайт» № 02-О-2013, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 19.05.2010 составляет 1 201 574 руб. (т.1 л.д. 23-90).

Руководствуясь нормой ч.3 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и полагая нарушенными свои права арендатора земельного участка несоответствием определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка их рыночной стоимости, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Истец ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок исчисления земельного налога, является нарушение его прав как собственника этого земельного участка и плательщика налога.

Права истца, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

В силу ч.5 ст.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»), кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с указанным Федеральным

законом. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом (ч.2 ст.1 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом (ч.5 ст.4 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Пунктами 11, 14 ч.2 ст.7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в том числе, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и разрешенном использовании земельного участка.

Согласно ч.3 ст.66 ЗК РФ, в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В рассматриваемом случае кадастровая стоимость спорного земельного участка должна быть определена по состоянию на 01.01.2010 на основании постановления Правительства Челябинской области от 17 августа 2011 г. N 284-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области», в составе земель населенных пунктов, что отражено в письме Управления Росреестра по Челябинской области от 17.04.2013 №10901 (т.1 л.д.221).

Нормой ст.24.19 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего земельного участка.

Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости путем подачи заявления о

пересмотре кадастровой стоимости. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Вместе с тем, положения Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым введена указанная норма, к государственной кадастровой оценке земель, договоры на проведение которой были заключены до истечения шестидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона (26.07.2010), не применяются.

В силу правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 913/11 от 28.06.2011, предметом заявленных в таком случае требований является изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

Согласно п.3 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации, в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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

Исходя из п.5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, 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, иных методов массовой оценки недвижимости.

Согласно п.10 федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255 (в редакции, действовавшей в спорный период), при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Данная позиция отражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11.

По ходатайству истца о назначении по делу судебной нормативно-методической экспертизы Южно-Уральской Торгово-Промышленной палатой проведена судебная экспертиза достоверности представленного отчета № 02-О-2013 ООО «Профит Лайт», г.Челябинск. Заключение эксперта ЮУ ТПП № 026-05-2282 от 30.12.2013 подтверждено соответствие вышеуказанного отчета требованиям Федерального законодательства об оценочной деятельности, Федеральным стандартам оценки.

Представленным в материалы дела письмом ООО «Профит Лайт» от 24.01.2014 подтверждено, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2010 не претерпела изменений по сравнению с датой

оценки рыночной стоимости земельного участка, указанной в отчете – 19.05.2010, с учетом дополнительно проведенного анализа рынка земельных участков в указанный период (с 01.01.2010 до 19.05.2010 – менее 6 месяцев). У суда не имеется оснований ставить под сомнение указанный вывод независимого оценщика и руководителя ООО «Профит Лайт».

Из материалов дела усматривается значительное расхождение в установленном кадастровой оценкой земель размер стоимости земельного участка и определенной рыночной на основании отчета ООО «Профит Лайн».

Принимая во внимание расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной по состоянию на 01.01.2010, учитывая отсутствие возражений ответчика и участвующих в деле лиц относительно данных, содержащихся в отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2010, с учетом дополнительно представленных доказательств, принципа состязательности сторон в арбитражном процессе, суд считает требования истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на указанную дату, подлежащими удовлетворению.

Из правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 913/11 от 28.06.2011, следует, что споры об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной подлежат рассмотрению по правилам искового судопроизводства, при этом сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о её утверждении, предметом оспаривания не являются.

Так же не входят в предмет исследования по спору правоотношения, связанные с определением налоговой базы для расчета земельного налога,

либо вопросы влияния кадастровой стоимости на расчет показателей арендной платы за земельный участок.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета, внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Согласно ч.5 ст.4 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" № 221-ФЗ от 24.07.2007 (с последующими изменениями) сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном данным Законом порядке документов, если иное не установлено этим же Законом.

Пунктом 11 ч. 2 ст.7 указанного Федерального закона установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся также сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со ст.3 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.06.2008 № 456 "О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости" на указанное Агентство возложены функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности.

Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости упразднено, функции переданы Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В настоящее время ведение государственного кадастра недвижимости в силу п.5.1.4 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, возложено на Росреестр, который осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы (п.4 названного Положения).

Согласно Приказу Росреестра от 11.03.2010 № П/93 федеральные государственные учреждения "Земельная кадастровая палата" по субъектам Российской Федерации, подведомственные Росреестру, поэтапно наделяются полномочиями органа кадастрового учета.

На территории Челябинской области на основании приказа Минэкономразвития России № 473 от 13.09.2011, приказа Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» № 129 от 25 октября 2011 действует филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Таким образом, суд приходит к выводу, что Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области, является надлежащим ответчиком по делу.

При обращении в суд платежным поручением № 42 от 29.07.2013

истцом уплачена государственная пошлина в размере 4000 руб. (т.1 л.д.12).

Поскольку истцом заявлено об отнесении расходов по уплате государственной пошлины на него, в силу положений ч.4 ст.110 АПК РФ возмещение истцу указанных расходов судом не производится.

Руководствуясь ст.ст.110,167-170,176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310017:25, общей площадью 5 688 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Долгодеревенское, ул. Северная, д. 1 «А», в размере его рыночной стоимости в размере 1 201 574 руб. по состоянию на 01.01.2010.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Челябинской области.

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

И.К.Катульская

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru>.