



г. Челябинск

Дело № А76-14235/2014

24 октября 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 22 октября 2014г.

Решение в полном объеме изготовлено 24 октября 2014г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Каткульская И.К., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Исаевой Л.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью общества с ограниченной ответственностью «Регион-Гео», г. Челябинск, ОГРН 1067451073403, к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области, г.Челябинск, ОГРН 1027700485757 с участием в деле третьих лиц - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, Южно-Уральской Торгово-Промышленной Палаты, г.Челябинск, об установлении кадастровой стоимости

:

общество с ограниченной ответственностью «Регион-Гео» 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, в котором просит установить по состоянию на 01.01.2010 кадастровую стоимость:

- земельного участка с кадастровым номером 74:19:0702003:70, площадью 43449 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1950 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, в размере 45 000 руб.,

- земельного участка с кадастровым номером 74:19:0702003:71, площадью 146 648 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1650 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, в размере 151 000 руб.,

- земельного участка с кадастровым номером 74:19:0702003:79, площадью 110 053 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1450 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, в размере 114 000 руб.

Учитывая, что решение по делу может затрагивать интересы третьих лиц, суд, на основании ст.51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлек Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, Южно-Уральскую торгово-промышленную палату.

Истец, ответчик и третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, в судебное заседание не явились, извещены об арбитражном процессе в соответствии со ст. 123 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) (т.1 л.д. 141-147, т.2 л.д. 40-42).

Истцом представлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя (т.2 л.д. 43).

Третье лицо - Управление Росреестра по Челябинской области представило письменное мнение по заявленным требованиям (т. 2 л.д.3-5), 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, Управления Федеральной налоговой службы по Челябинской области (т. 2 л.д. 5), за отсутствием оснований, предусмотренных ст.51 АПК РФ.

Решение принято в отсутствие истца, ответчика и третьих лиц, 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 на основании договора № 368/2012 аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности от 11.09.2012 (т.1 л.д. 9-10), зарегистрированного 12.10.2012 (л.д. 17 т.1), договора уступки права аренды земельных участков от

25.10.2013 (т.1 л.д. 18-19), зарегистрированного 31.10.2013 (т.1 л.д.19), являлся арендатором следующих земельных участков:

- с кадастровым номером 74:19:0702003:70, площадью 43449 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположен по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1950 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, с кадастровой стоимостью 510 960,24 руб., что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 06.04.2014 (т. 2 л.д.24);

- с кадастровым номером 74:19:0702003:71, площадью 146 648 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1650 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, с кадастровой стоимостью 1 724 580,48 руб., что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 08.04.2014 (т. 1 л.д.27);

- с кадастровым номером 74:19:0702003:79, площадью 110 053 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1450 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, с кадастровой стоимостью 1 294 223,28 руб., что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 06.04.2014 (т.1 л.д.21) (далее – земельные участки).

Срок аренды земельных участков – по 11.09.2061.

Как следует из выписок из ЕРГП от 10.06.2014 право собственности на указанные земельные участки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрировано (т.1 л.д. 34-40).

В силу положений п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» земельные участки предоставлены администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости земельных участков № 026-05-0440 от 25.04.2014, подготовленного Южно-Уральской торгово-промышленной палатой, по состоянию на 01.01.2012 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:19:0702003:70 составляет 45 000 руб., с кадастровым номером 74:19:0702003:71 – 151 000 руб., с кадастровым номером 74:19:0702003:79 - 114 000 руб. (т. 1 л.д. 40-42).

Руководствуясь нормой ч.3 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и несоответствием определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков 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 спорных земельных участков их рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок исчисления арендной платы, базой для расчета которой является кадастровая стоимость арендуемого земельного участка, является нарушение его прав как арендатора этого земельного участка и плательщика арендной платы. Права истца, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорных земельных участков их рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорных земельных участков.

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 спорных земельных участков определена по состоянию на 01.01.2012 на основании постановления Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 21 марта 2013г. N 47-П «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Челябинской области (за исключением земель садоводческих, огороднических и дачных объединений)».

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.

Истцом в материалы дела представлен вышеуказанный отчет, составленный Южно-Уральской торгово-промышленной палатой, из которого усматривается значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельных участков и определенной оценщиком рыночной стоимости земельных участков по состоянию на одну и ту же дату – 01.01.2012.



Заключением эксперта от 30.09.2014 № 236-О/С подтверждено соответствие вышеназванного отчета, составленного Южно-уральской торгово-промышленной палатой, требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки (т.2. л.д. 22-30).

Принимая во внимание расхождение между кадастровой стоимостью спорных земельных участков и их рыночной стоимостью, определенной в отчете, учитывая отсутствие возражений ответчика и участвующих в деле лиц относительно данных, содержащихся в отчете об оценке рыночной стоимости указанных земельных участков, с учетом принципа состязательности сторон в арбитражном процессе, суд считает требования истца об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости в заявленном размере, определенной независимым оценщиком по состоянию на 01.01.2012, подтвержденными надлежащими доказательствами, обоснованными по праву и подлежащими удовлетворению.

Установление судом рыночной стоимости земельного участка является основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта, что следует из Постановления Президиума ВАС РФ по делу № 913/11 от 28.06.2011, п.3 ст.66 Земельного кодекса РФ.

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 истцом уплачена государственная пошлина в размере 12 000 руб. платежным поручением № 920 от 15.05.2014 (л.д. 8 т.1).

Согласно ч.4 ст.110 АПК РФ, судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 руб. подлежат отнесению на истца, на основании его заявления (т.2 л.д. 46).

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

:

Исковые требования удовлетворить. Установить кадастровую стоимость:

- земельного участка с кадастровым номером 74:19:0702003:70, площадью 43449 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский

район, примерно 1950 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, в размере 45 000 руб.,

- земельного участка с кадастровым номером 74:19:0702003:71, площадью 146 648 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1650 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, в размере 151 000 руб.,

- земельного участка с кадастровым номером 74:19:0702003:79, площадью 110 053 кв.м, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно 1450 м по направлению на юго-запад от ориентира центр п. Мирный, расположенного за пределами участка, в размере 114 000 руб.

Произвести оплату экспертизы путем перечисления денежных средств в размере 10 000 руб. с депозитного счета Арбитражного суда Челябинской области на расчетный счет закрытого акционерного общества «Аудит-Классик сервис», г.Челябинск, согласно представленному счету.

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

подпись

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>.