



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443045, г. Самара, ул. Авроры, 148, тел. (846)207-55-15, факс (846)226-55-26
<http://www.samara.arbitr.ru>, e-mail: info@samara.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

01 октября 2014 года

Дело № А55-16564/2014

Резолютивная часть решения объявлена 24.09.2014

Решение в полном объеме изготовлено в полном объеме 01.10.2014

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Ануфриевой А.Э.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Зобниной О.Н.

рассмотрев в судебном заседании 24.09.2014 дело по иску Закрытого акционерного общества "Стройснаб"

к Филиалу ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной при участии в заседании

от истца – Бредис С.Э. по доверенности от 25.06.2014, Шарапов Н.Н. по доверенности от 22.04.2013

от ответчика – Кулинко О.С. по доверенности от 25.01.2013 установил:

Закрытое акционерное общество "Стройснаб" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Росреестра" в лице филиала по Самарской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202053:517, расположенного по адресу: г.Тольятти, ул. Ярославская, 12, общей площадью 134 779, 00 кв.м, равной его рыночной стоимости в размере 48 860 083 руб., обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости указанных земельных участков в размере их рыночной стоимости

Истец в судебном заседании заявил об отнесении на себя судебных расходов на оплату государственной пошлины.

Ответчик иск не признал.

Правительство Самарской области, Мэрия г.о. Тольятти, привлеченные в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, определением от 29.08.2014, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, отзывов не представили.

Территориальное управление Росимущества в Самарской области, привлеченное в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, определением от 29.08.2014, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечило, представило отзыв на исковое заявление, полагает, что кадастровая стоимость земельного участка не затрагивает права и обязанности истца, кроме того, истец не является надлежащим лицом, уполномоченным заказывать оценку государственного имущества.

По правилам ч.1,4 ст. 123, ч.1,5 ст. 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие

третьих лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, по имеющимся в деле доказательствам.

Изучив материалы дела, заслушав представителя истца и ответчика, суд считает исковые требования обоснованными, подлежащими удовлетворению.

Как следует из материалов дела, истец на праве постоянного (бессрочного) пользования (доля 319559/408375) владеет земельным участком земель населенных пунктов, разрешенным использованием для дальнейшей эксплуатации производственной базы, с кадастровым номером 63:09:0202053:517, расположенного по адресу: г.Тольятти, ул. Ярославская, 12, общей площадью 134 779, 00 кв.м.

Исковые требования, мотивированы несоответствием рыночной стоимости земельного участка, согласно представленному истцом Отчету об оценке от 23.06.2014 № 179-14А и результатам государственной кадастровой оценки земель, земельных участков в составе земель населенных пунктов в Самарской области, утвержденных Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 №610.

Кадастровая стоимость земельного участка с КН 63:09:0202053:517, установленная Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 №610, составляет 248 921 987 руб. 31 коп.

Указанная стоимость земельного участка определена, исходя из проведенной по состоянию на 01.01.2013 государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов в Самарской области. По информации Управления Росреестра по Самарской области, размещенной на сайте в сети Интернет, в целях обеспечения реализации положений ст.24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 25 ноября 2013 года завершены работы по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об утвержденной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области.

Постановлением Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 N 10761/11 установлено, что истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости).

По указанным основаниям отклоняется довод третьего лица об отсутствии полномочий истца на оценку рыночной стоимости спорного земельного участка, поскольку истец, являясь заинтересованным лицом, представил отчет об оценке рыночной стоимости в порядке, предусмотренном ст. 65 АПК РФ.

В соответствии с ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости") кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом (ч. 2 ст. 1 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости").

Согласно ч. 5 ст. 4 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.

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.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая

стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В силу п. 2 ст. 66 Земельного кодекса для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 данной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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.

Таким образом, установление судом рыночной стоимости земельного участка является основанием для органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Согласно абз. 1 ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (здесь и далее в редакции, действующей на дату обращения с иском) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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.

Статья 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ предусматривает возможность альтернативного обращения заинтересованного лица за оспариванием результатов определения кадастровой стоимости либо в суд, либо в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Необходимость соблюдения досудебного порядка урегулирования спора действующим законодательством не установлена.

Таким образом, законодательство 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.

Права заявителя, нарушенные несоответствием внесенной в государственных 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 данном случае, заявленные истцом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

Согласно Отчету об оценке от 23.06.2014 № 179-14А, выполненному ООО «Институт независимой оценки и аудита», подготовленному оценщиком Берчак С.И., являющегося членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рыночная стоимость земельного участка категории земель населенных пунктов, разрешенным использованием для дальнейшей эксплуатации производственной базы, с кадастровым номером 63:09:0202053:517, расположенного по адресу: г.Тольятти, ул. Ярославская, 12, общей площадью 134 779, 00 кв.м. составляет 48 860 083 руб. на дату оценки 01.01.2013.

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны:

дата составления и порядковый номер отчета;

основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;

точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

дата определения стоимости объекта оценки;

перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Из представленного отчета следует, что при проведении оценки применялись федеральные стандарты оценки и стандарты и правила осуществления оценочной деятельности

Обязательные требования к содержанию отчета выполнены. В процессе оценки оценщиком применялся сравнительный подход с применением метода сравнения продаж. В соответствии с требованиями п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.07, в отчете обосновано применение сравнительного метода и отказ от применения доходного и затратного методов.

Из представленного отчета следует, что кадастровая стоимость земельного участка существенно превышает его рыночную стоимость. Отчет не имеет противоречий, сомнений в объективности и квалификации оценщика не вызывает.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ итоговая величина рыночной или **иной стоимости** объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены

настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Представленный отчет в установленном порядке не оспорен, в том числе не оспорен никем из участвующих в деле лиц в рамках рассмотрения настоящего спора.

Доказательств недостоверности установленной в отчете от 23.06.2014 № 179-14А рыночной стоимости спорного земельного участка не представлено.

В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Положительным экспертным заключением для видов экспертизы, установленных настоящей статьей, признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

В материалы дела представлено положительное экспертное заключение №2359/2014 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», согласно которому проверенный отчет от 23.06.2014 № 179-14А об определении рыночной стоимости земельного участка категории земель населенных пунктов, разрешенным использованием для дальнейшей эксплуатации производственной базы, с кадастровым номером 63:09:0202053:517, расположенного по адресу: г.Тольятти, ул. Ярославская, 12, общей площадью 134 779, 00 кв.м., подготовленному оценщиком Берчак С.И., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов, и правил оценочной деятельности. Кроме того, данным экспертным заключением подтверждена рыночная стоимость, как наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Таким образом, с учетом положений ч.3.1 ст.70 АПК РФ определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202053:517, расположенного по адресу: г.Тольятти, ул. Ярославская, 12, общей площадью 134 779, 00 кв.м. в размере 48 860 083 руб. на основании отчета об оценке от 23.06.2014 № 179-14А признается судом достоверной.

Учитывая изложенное, указанная в постановлении Правительства Самарской

области от 13.11.2013г. № 610 кадастровая стоимость спорного земельного участка не соответствует его действительной рыночной стоимости.

Утвержденная постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013г. № 610 кадастровая стоимость спорного земельного участка существенно превышает его реальную рыночную стоимость, чем нарушается право истца как владельца земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования на установление экономически обоснованного размера земельного налога за спорный земельный участок, исчисляемого на основании его кадастровой стоимости в силу положений п.3 ст. 3 и ст. 389-391 Налогового кодекса Российской Федерации.

В этой связи доводы третьего лица о том, что размер кадастровой стоимости земельного участка не затрагивает права и обязанности истца, но затрагивает права и обязанности иных лиц, является противоречивым и необоснованным. Доводы третьего лица о наличии прав и обязанностей третьих лиц надлежащими доказательствами не подтверждены. Кроме того именно истец является владельцем спорного земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования, зарегистрированного в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации 63-АА 084005 от 02.02.2001 (доля 319559/408375), согласно которому иные участники в праве постоянного (бессрочного) пользования согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не зарегистрирована (т.2 л.д.2-3), что также соответствует сведениям о правообладателях земельного участка, содержащихся в государственном кадастре недвижимости и указанным в кадастровом паспорте земельного участка (т.2 л.д.4-6). Данные обстоятельства в установленном порядке никем не оспорены, также не оспариваются третьим лицом в рамках настоящего дела. Правоотношения владельцев объектов недвижимости, которые могут находиться на спорном земельном участке и третьего лица по реализации их прав на приобретение прав на земельный участок не является предметом рассмотрения в рамках настоящего спора. Решение Комсомольского районного суда г.Тольятти от 18.06.2014 по делу № 2-1270/2014, копия которого приобщена третьим лицом к материалам дела, также не устанавливает факта принадлежности на праве собственности лицам, участвующим в указанном деле, каких-либо объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, либо принадлежности им каких-либо частей или долей спорного земельного участка на каком-либо праве.

Вместе с тем, в случае наличия оснований, лицо, участвующее в деле, не лишено возможности обратиться с заявлением о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам.

Согласно правовой позиции, изложенной Президиумом ВАС РФ в постановлении №913/11 от 28.06.2011, требование об изменении внесенной в государственный кадастр недвижимости 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 N 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 N 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.

Как следует из п. 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской

Федерации от 01.06.2009 N 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.

Пунктом 5.1.3 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, в числе прочего возложена функция по осуществлению государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» 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 настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

На основании части 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 11.03.2010 № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета» на территории Самарской области полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, а также по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, переданы Федеральному государственному учреждению «Земельная кадастровая палата» по Самарской области с 15.09.2010.

В соответствии с Приказом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" №128 от 25 октября 2011 г. «Об утверждении Положений о филиалах федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по субъектам Российской Федерации утверждено Положение о филиале ФГБУ "ФКП Росреестра" по Самарской области (приложение № 64).

Согласно п. 2.1 Положения о филиале ФГБУ "ФКП Росреестра" по Самарской области Филиал осуществляет на территории Самарской области полномочия Учреждения по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, ведению государственного кадастра недвижимости, обеспечению ведения государственного технического учета объектов капитального строительства, государственной кадастровой оценке, а также оказанию государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 04.02.2010 № 42 утвержден порядок ведения государственного кадастра недвижимости, в соответствии с которым решение о выполнении кадастровых процедур (в том числе, внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости) осуществляется на основании решения, принимаемого уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета.

Таким образом, надлежащим ответчиком по рассматриваемой категории споров является кадастровая палата, наделенная функциями органа кадастрового учета. Данные выводы подтверждены Постановлением ФАС Поволжского округа от 24.01.2013 по делу №А55-21398/2011.

Установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для внесения такой стоимости в качестве кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Учитывая изложенное, суд считает требование истца обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Истцом представлено заявление, в котором он указывает, что расходы по оплате государственной пошлины в сумме 4 000 руб. просит возложить на истца. Данное заявление не противоречит положениям ст.106, 110 АПК РФ, принимается судом, в связи с чем судебные расходы по оплате государственной пошлины относятся на истца.

Руководствуясь ст. 110, 167-171, 180-182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Установить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу Самарская область г.Тольятти ул.Ярославская, 12 площадью 134 779,0 кв.м с кадастровым номером 63:09:0202053:517 равной его рыночной стоимости в размере 48 860 0083 руб.

Установить, что настоящее решение по вступлении в законную силу является основанием для внесения изменений в сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202053:517 в указанном размере.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

_____ / А.Э. Ануфриева