



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
443045, г. Самара, ул. Авроры, 148, тел. (846) 226-56-17

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

18 марта 2013 года

Дело № А55-21385/2012

Резолютивная часть решения объявлена 11 марта 2013 года.

Решение изготовлено в полном объеме 18 марта 2013 года.

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи

А.Н. Шабанова

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

Открытого акционерного общества "Мкапитал",

к Федеральному государственному бюджетному учреждению "ФКП Росреестра" в лице филиала по Самарской области,

с участием третьего лица: Общества с ограниченной ответственностью "Институт независимой оценки",

об установлении кадастровой стоимости земельного участка

при участии в заседании

от истца – представителя Бобылева О.А., доверенность от 04.02.2012 № 1; представителя

Смородинова М.В., доверенность от 16.04.2012 № 2;

от ответчика - не участвовал, извещен 15.02.2013, уведомление № 56832;

от третьего лица - не участвовал, извещен 15.02.2013, уведомление № 56853;

при ведении протокола судебного заседания секретарем Малько В.В.

установил

Открытое акционерное общество "Мкапитал" обратилось с иском в Арбитражный суд Самарской области к Федеральному государственному бюджетному учреждению "ФКП Росреестра" в лице филиала по Самарской области, об установлении кадастровой стоимости земельного участка по адресу: г. Самара, Кировский р-н, 17 км. Московского шоссе/ул. Алма-Атинская с кадастровым номером 63:01:0255003:161 в размере его рыночной стоимости в сумме 25515000руб., обязанности внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка по адресу: г. Самара, Кировский р-н, 17 км. Московского шоссе/ул. Алма-Атинская с кадастровым номером 63:01:0255003:161 в размере его рыночной стоимости в сумме 25515000руб., с момента вступления в силу судебного акта.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, иск не признал по мотивам, изложенным в отзыве на иск, указав, что сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка были внесены на основании акта органа власти регулирующего постановку земельных участков на кадастровый учет.

Третье лицо представило отзыв на исковое заявление вх. № 114219 от 28.09.2012, в котором просит суд удовлетворить исковые требования истца в полном объеме.

Определением арбитражного суда от 06.11.2012 производство по настоящему делу было приостановлено до окончания проведения экспертизы и получения судом заключения эксперта. Определением суда от 21.12.2012 производство по делу было возобновлено в виду представления экспертным учреждением 22.01.2013 (вх. № 6057) экспертного заключения.

В соответствии с частями 3,5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей ответчика и третьего лица, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного

разбирательства.

Судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в заседании объявлялся перерыв с 04.03.2013 до 11.03.2013 до 14час. 15мин. (08-10.03.2012 выходные дни). Сведения о месте и времени судебного заседания были размещены на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по веб-адресу: <http://www.samara.arbitr.ru>.

В заседании истцом представлено заявление об уточнении исковых требований просит установить кадастровую стоимость земельного участка по адресу: г. Самара, Кировский р-н, 17 км. Московского шоссе/ул. Алма-Атинская с кадастровым номером 63:01:0255003:161 в размере его рыночной стоимости в сумме 17 000 000руб. 00коп., обязать ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка по адресу: г. Самара, Кировский р-н, 17 км. Московского шоссе/ул. Алма-Атинская с кадастровым номером 63:01:0255003:161 в размере его рыночной стоимости в сумме 17 000 000руб. 00коп., с момента вступления в силу судебного акта.

В порядке части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявление об уточнении исковых требований следует принять судом.

Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 11.02.2013 представлено экспертное заключение № 230/2013 от 28.02.2013.

Исследовав представленные лицами, участвующими в деле документы, заслушав объяснения представителей истца, суд считает искимые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям

Как следует из материалов дела, истец является собственником земельного участка площадью 11 268кв.м, кадастровый номер 63:01:0255003:161, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, 17 км. Московского шоссе/ул. Алма-Атинская, на основании договора купли - продажи недвижимого имущества от 10.09.2010, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 19.11.2010 серии 63-АЕ № 388913.

Постановлением Правительства Самарской области № 473 от 10.12.2008 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области. Постановлением установлено, что результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по Самарской области вводятся в действие с 21.12.2008.

На основе результатов государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Самарской области № 473 от 10.12.2008, определена кадастровая стоимость земельного участка.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:0255003:161 площадью 11 268кв.м был определен в размере 10645руб. 95коп. за 1 кв. метр, кадастровая стоимость исчислена в сумме 119 658 564руб. 60коп.

Истец с определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимостью принадлежащего ему земельного участка не согласился в связи с несоответствием рыночной стоимости участка, считает, что рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 63:01:0255003:161 площадью 11 268кв.м. составляет 17 000 000руб. 00коп., на основании отчета об оценке № 113-12И/1 от 13.06.2012, составленного третьим лицом.

Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в который была включена глава III. 1. «Государственная кадастровая оценка»,

устанавливающая специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

Согласно пункту 1 статьи 5 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» его положения не применяются к государственной кадастровой оценке земель, договоры на проведение которой были заключены до истечения шестидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона и работы по проведению которой не завершились в указанный в настоящей части срок.

В этой связи, учитывая, что государственная кадастровая оценка принадлежащего Обществу земельного участка произведена до истечения шестидесяти дней после дня официального опубликования 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», нормы этого Закона, регулирующие механизм рассмотрения споров об определении кадастровой стоимости земли в результате государственной кадастровой оценки, на спорные правоотношения не распространяются и Общество воспользоваться этим механизмом не может.

Тем не менее, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент проведения кадастровой оценки спорного участка) предусматривал, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

В настоящее время пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации действует в редакции 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», согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении № 913/11 от 28.06.2011, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, как в прежней, так и в действующей редакции 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. 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. Установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться 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.

С учетом изложенного, суд считает доводы ответчика о возможности применения к спорным правоотношениям пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации и об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости основаны на применении норм права в толковании, сформулированном в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 913/11 от 28.06.2011, несостоятельными.

Согласно пункту 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по

целевому назначению и виду функционального использования.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон (пункт 8 Правил).

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель (пункт 13 Правил).

Как следует из абзаца 2 пункта 2.2.7. Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка представляет собой кадастровую стоимость такого участка в расчете на единицу его площади.

Пунктом 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 № 256 определено, что датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Действующее законодательство не запрещает определять стоимость объекта оценки на дату, отличную от даты составления отчета об оценке и, применительно к спорным правоотношениям, не ограничивает период с даты оценки до даты составления отчета об оценке.

Определением суда от 06.11.2012 по делу назначена экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка.

Согласно экспертному заключению № 230/2013 от 28.02.2013 составленному Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 63:01:0255003:161 площадью 11 268 кв.м. составила 17 000 000 руб. 00 коп.

При этом представители ответчика, третьих лиц против кандидатуры эксперта возражений не заявили; эксперт Ермакова Е.В. предупреждена об ответственности; представленное экспертное заключение № 230/2013 содержит вывод по поставленному вопросу; заключение соответствует требованиям, предъявляемым Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, не имеет противоречий и не вызывает сомнения в объективности и квалификации экспертов. Доказательств недостоверности установленной в экспертном заключении № 230/2013 рыночной стоимости спорного земельного участка ответчики, третье лицо не представили.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Данная правовая позиция определена Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в информационном письме от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком».

В соответствии с правовой позицией, сформированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 913/11 от 28.06.2011 по делу № А27-4849/2010, 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 части 1 статьи 3 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.

Из части 2 указанной статьи следует, что 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.

В силу пункта 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, в том числе, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки.

Пункт 5 Положения к полномочиям Росреестра относит осуществление в установленном законодательством Российской Федерации порядке государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также организацию проведения государственной кадастровой оценки земель.

Пунктом 4 Положения установлено, что Росреестр осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации.

Полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, возложены на ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области с 15.09.2010 приказом Росреестра от 10.03.2010 № П/93.

ФГБУ «ФКП Росреестра», осуществляя полномочия органа кадастрового учета и будучи привлеченным к участию в деле в качестве ответчика, о наличии сомнений в объективности экспертов, подготовивших экспертное заключение № 230/2013, или противоречий в сделанных ими выводах, не заявляло, о назначении дополнительной или повторной экспертизы не ходатайствовало. Между тем, в соответствии с частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

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.

При указанных обстоятельствах исковые требования об определении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости и обязанности ответчика внести изменения в государственный кадастр недвижимости, указав ее равной рыночной стоимости, подлежат удовлетворению.

Согласно ст. 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся, в частности, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением в арбитражном суде.

Расходы по государственной пошлине по иску и судебные расходы на проведение экспертизы в силу статей 106, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на ответчика и подлежат взысканию в пользу истца на основании п. 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.05.2010 № 139 "О внесении изменений в информационные письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.05.2005 № 91 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации" и от 13.03.2007 № 117 "Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации".

Руководствуясь ст. 49, ч. 1 ст. 110, ст.ст. 163, 167-173, 180-182, ч.1 ст. 259, ст. 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

#### РЕШИЛ:

Заявление об утонении исковых требований принять судом.

Установить кадастровую стоимость земельного участка по адресу: г. Самара, Кировский район, 17 км. Московского шоссе/ул. Алма-Атинская с кадастровым номером 63:01:0255003:161 в размере его рыночной стоимости в сумме 17 000 000руб. 00коп.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение "ФКП Росреестра" в лице филиала по Самарской области внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка по адресу: г. Самара, Кировский район, 17 км. Московского шоссе/ул. Алма-Атинская с кадастровым номером 63:01:0255003:161 в размере его рыночной стоимости в сумме 17 000 000руб. 00коп., с момента вступления в силу судебного акта.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения "ФКП Росреестра" в лице филиала по Самарской области, в пользу Открытого акционерного общества "Мкапитал", государственную пошлину по иску в сумме 4 000руб. 00коп., судебные расходы за проведение экспертизы в сумме 79 000руб. 00коп.

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

Судья

А.Н. Шабанов

