



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

07 мая 2014 года

Дело № А55-29551/2013

Арбитражный суд Самарской области
в составе судьи Ануфриевой А.Э.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Матвеевой А.Ю.

рассмотрев в судебном заседании 29.04.2014 – 07.05.2014 дело по иску
Общества с ограниченной ответственностью "Самара Консалт"

к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная
кадастровая палата Росреестра" в лице филиала по Самарской области
об установлении кадастровой стоимости

при участии в заседании

от истца – Игнатъева Н.И. по доверенности от 10.01.2014

от ответчика – не явился, извещен

от третьих лиц

Правительство Самарской области – не явился, извещен

ФКЦ «Земля» – не явился, извещен

Министерство имущественных отношений Самарской области – не явился, извещен

Управление Росреестра по Самарской области – не явился, извещен

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Самара Консалт" Арбитражный суд Самарской области к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Росреестра" в лице филиала по Самарской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101153:32 назначение земли населенных пунктов, разрешенное использование для эксплуатации пристроенного нежилого здания, площадью 1152 кв.м, адрес Самарская область г.Тольятти Автозаводский район ул. Автостроителей, 35 в размере его рыночной стоимости 2 370 000 руб., а также просит обязать ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости указанного земельного участка в размере 2 370 000 руб. в качестве кадастровой стоимости, взыскать с ответчика судебные расходы за проведение экспертизы и государственной пошлине на ответчика.

В судебном заседании 29.04.2014 в соответствии со ст.163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 14.30 час. 07.05.2014. Информация о перерыве размещена на официальном сайте в сети Интернет по адресу www.arbitr.ru. После перерыва судебное заседание продолжено.

От истца поступило заявление об уточнении исковых требований, в котором он просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101153:32 назначение земли населенных пунктов, разрешенное использование для эксплуатации пристроенного нежилого здания, площадью 1152 кв.м, адрес Самарская область г.Тольятти Автозаводский район ул. Автостроителей, 35 в размере его рыночной стоимости, определенной ООО «Институт независимой оценки и аудита»

в размере 2 680 000 руб. В ходе судебного заседания иск поддерживает именно в этой части. Кроме того представлено заявление об отказе от исковых требований в части 2 требования - обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка, а также заявляет об отнесении судебных расходов за проведение экспертизы и государственной пошлины на себя.

В порядке части 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает отказ истца от иска в части обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка, как не противоречащий законам и иным нормативным правовым актам и не нарушающий права других лиц. В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации производство по делу в этой части подлежит прекращению.

Кроме того, учитывая, что указанное уточнение исковых требований не противоречит закону и не нарушает прав других лиц, ответчику и третьим лицам вручено, указанное уточнение исковых требований принимается судом как соответствующее ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривающей возможность до вынесения судебного акта завершающего рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить, или уменьшить размер исковых требований.

Ответчик в судебное заседание не явился, представил отзыв на исковое заявление, в котором иск не признает.

Правительство Самарской области, ФКЦ «Земля», Министерство имущественных отношений Самарской области, Управление Росреестра по Самарской области, привлеченные в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, отзывов не представили.

По правилам ч.1,4 ст. 123, ч.1,3,5 ст. 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие ответчика и третьих лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, по имеющимся в деле доказательствам.

Изучив материалы дела, выслушав представителя истца, суд считает исковые требования обоснованными, подлежащими удовлетворению.

Как следует из материалов дела, истцу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101153:32 назначение земли населенных пунктов, разрешенное использование для эксплуатации пристроенного нежилого здания, площадью 1152 кв.м, адрес Самарская область г.Тольятти Автозаводский район ул. Автостроителей, 35.

Исковые требования, с учетом уточнений мотивированы несоответствием рыночной стоимости земельного участка согласно представленному истцом Отчету об оценке от 20.02.2014 № 060-14А 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 указанного земельного участка, установленная Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 №610, составляет 5 359 783 руб. 68 коп. при удельном показателе 4 652,59 руб./кв.м.

Указанная стоимость земельных участков 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).

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» 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 20.02.2014 № 060-14А, выполненному ООО «Институт независимой оценки и аудита», подготовленному оценщиком Алмазовой О.В., являющейся членом Российского общества оценщиков, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101153:32 назначение земли населенных пунктов, разрешенное использование для эксплуатации пристроенного нежилого здания, площадь 1152 кв.м, адрес Самарская область г.Тольятти Автозаводский район ул. Автостроителей, 35 составляет 2 680 000 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 РОО.

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 данного отчета следует, что кадастровая стоимость земельного участка существенно превышает его рыночную стоимость.

Представленный 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 20.02.2014 № 060-14А 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 №581/2014-3 Российского общества оценщиков, согласно которому проверенный отчет от 20.02.2014 № 060-14А об определении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101153:32 назначение земли населенных пунктов, разрешенное использование для эксплуатации пристроенного нежилого здания, площадью 1152 кв.м, адрес Самарская область г.Тольятти Автозаводский район ул. Автостроителей, 35, подготовленному оценщиком Алмазовой О.В, 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.

Таким образом, с учетом положений ч.3.1 ст.70 АПК РФ определение рыночной стоимости земельного участка на основании отчета об оценке от 20.02.2014 № 060-14А признается судом достоверной.

Учитывая изложенное, указанная в постановлении Правительства Самарской области от 13.11.2013г. № 610 кадастровая стоимость спорных 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 собственника земельного участка 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.

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 о распределении судебных расходов, в котором он указывает, что судебные расходы на проведение экспертизы и государственной пошлины берет на себя. Данное заявление не противоречит положениям ст.106, 110 АПК РФ, принимается судом, в связи с чем судебные расходы относятся на истца.

Руководствуясь ст. 110, 167-176, 180-182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Принять частичный отказ от иска в части обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка. Производство по делу в этой части прекратить.

Принять уточнение исковых требований.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101153:32 назначение земли населенных пунктов, разрешенное использование для эксплуатации пристроенного нежилого здания, площадь 1152 кв.м, адрес Самарская область г.Тольятти Автозаводский район ул. Автостроителей, 35, равной его рыночной стоимости в размере 2 680 000 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 63:09:0101153:32 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 _____