



Арбитражный суд Челябинской области
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Челябинск

Дело № А76-25171/2013

06 марта 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 27 февраля 2014г.

Решение в полном объеме изготовлено 06 марта 2014г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Катульская И.К.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного
заседания Исаевой Л.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по иску

общества с ограниченной ответственностью «Промресурс», г.
Челябинск, ОГРН 1087453002240

к Федеральному государственному бюджетному учреждению
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской
области

при участии в качестве третьих лиц: Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской
области, Администрации Сосновского муниципального района
Челябинской области,

об установлении кадастровой стоимости земельного участка,

при участии в судебном заседании представителя истца Шакирова Д.В. по
доверенности от 05.11.2013 , личность удостоверена паспортом,

У С Т А Н О В И Л :

Общество с ограниченной ответственностью «Промресурс» (далее

– ООО «Промресурс», истец) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, в котором просит:

признать кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 1 369 500 кв. м с кадастровым номером 74:19:0802002:47, расположенный примерно в 3 750 м по направлению на северо-восток от ориентира пос. Красное поле Сосновского района Челябинской области, равной рыночной по состоянию на 01.01.2012 в размере 3 629 175 руб.

Определением суда от 26.11.2013 исковое заявление оставлено без движения.

12.12.2013 и 16.12.2013 в арбитражный суд от истца поступили недостающие сведения и документы, в том числе указан надлежащий ответчик по заявленным требованиям - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области.

Таким образом, устранены обстоятельства, послужившие основанием для оставления искового заявления без движения, исковое заявление принято к производству 20.12.2013,

В качестве третьего лица к участию в деле судом привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, администрация Сосновского муниципального района Челябинской области.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования. Ответчик и третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, в судебное заседание не явились, об арбитражном процессе извещены надлежащим образом в соответствии со ст. 123 АПК РФ, Управление Росреестра по Челябинской области представило мнение на иск и ходатайство о привлечении к участию в деле

третьих лиц, которое отклонено судом за отсутствием оснований, предусмотренных ст.51 АПК РФ, для привлечения к участию в деле Правительства Челябинской области и Управления Федеральной налоговой службы по Челябинской области.

Решение принято в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц, в порядке ч.ч.3,5 ст.156 АПК РФ.

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

Как следует из материалов дела, истец является арендатором земельного участка, общей площадью 1 369 500 кв. м с кадастровым номером 74:19:0802002:47, расположенный примерно в 3 750 м по направлению на северо-восток от ориентира пос. Красное поле Сосновского района Челябинской области, (далее – земельный участок) на основании договора уступки права аренды земельного участка от 10.07.2012, дата регистрации 25.07.2012, договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 48/2008 от 09.06.2008, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество по состоянию на 11.12.2013 (л.д. 120).

Из сведений, содержащихся в приложении к приказу Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 21.03.2013 № 47-П следует, что кадастровая стоимость земельного участка, как входящего в состав земель сельскохозяйственного назначения на территории Челябинской области, составляет 16 228 575 руб.

Датой определения кадастровой стоимости земельного участка является дата проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Челябинской области (дата формирования перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке) – 01.01.2012, что следует из

содержания вышеназванного Приказа Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области (л.д. 13-14)

Согласно отчету № 22-0613-ЗУ об оценке рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2012, его рыночная стоимость составила 3 639 175 руб. Отчет выполнен независимым оценщиком ИП Головки Ф.А.

Руководствуясь нормой ч.3 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и полагая, что определенная по результатам кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, истец обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

Истец ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок определения арендной платы по условиям договора аренды и действующему законодательству, является нарушение его прав как арендатора земельного участка и плательщика арендной платы. 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 земельного участка.

В силу ч.5 ст.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»), кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с данным 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 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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.

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

Истцом, как уже указано выше, в материалы дела представлен отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 14.06.2013 № 22-0613-ЗУ об оценке рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2012, выполненный индивидуальным предпринимателем Головкин Ф.А.

Из данного отчёта усматривается значительное расхождение в установленном кадастровой оценкой земель размере стоимости земельного участка и определенной рыночной стоимости на основании отчета, представленного истцом.

В представленном положительном экспертном заключении Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «НП СОО «Сибирь» от 28.06.2013 № 185/06/013 сделан вывод о соответствии вышеназванного отчета требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, федеральным стандартам оценки (т.1, л.д.23-29).

Принимая во внимание расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу истца, учитывая отсутствие возражений ответчика относительно данных, содержащихся в отчете оценщика, и экспертном заключении, с учетом принципа состязательности сторон в арбитражном процессе, суд считает требования истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 1 369 500 кв. м , с кадастровым номером 74:19:0802002:47, расположенного примерно в 3 750 м по направлению на северо-восток от ориентира пос. Красное поле Сосновского района Челябинской области, равной рыночной по состоянию на 01.01.2012 в размере 3 629 175 руб. обоснованными по праву, подтвержденными надлежащими доказательствами, а потому подлежащими удовлетворению.

Суд полагает, что Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области является надлежащим ответчиком по настоящему делу, исходя из следующего.

Как указано выше, 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 исковые требования обоснованно заявлены к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 000 руб., уплаченные по платежному поручению от 14.11.2013 №290 (т.1. л.д.9), относятся на истца, согласно его заявлению, в соответствии с положениями ч.4 ст.110 АПК РФ.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 1 369 500 кв.м. с кадастровым номером 74:19:0802002:47,

расположенный примерно в 3 750 м по направлению на северо-восток от ориентира пос. Красное поле Сосновского района Челябинской области, равной рыночной по состоянию на 01.01.2012 в размере 3 629 175 руб.

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

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья

И.К.Катульская

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